

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS
AVENÇAS**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Cedente";

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Cessionária";

Na qualidade de fiadores,

RODRIGO PIERNAS ANDOLFATO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 23007091-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 191.444.018-84, residente e domiciliado na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Gaspar de Lemos, 333, casa 22 – Condomínio Residencial The Village, Panorama, CEP 16.013-800; casado com Fernanda Alvarenga Garofano Andolfato, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Rodrigo Piernas Andolfato, acima qualificado, portadora da Carteira de Identidade RG nº 32.439.375-1 e inscrita no CPF/ME sob o nº 307.151.298-80, residente e domiciliada na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Gaspar de Lemos, 333, casa 22 – Condomínio Residencial The Village, Panorama, CEP 16.013-800, doravante denominada como ("Interveniente Anuente");

REBECA DE LIMA MONTONI, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, corretora de imóveis, portadora da Carteira de Identidade RG nº 33344156-4 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 224.410.758-29, residente e domiciliada na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Gaspar de Lemos, 333, casa 17 – Condomínio Residencial The Village, Panorama, CEP 16.013-800, doravante denominado, em conjunto com o Rodrigo Piernas Andolfato, "Fiadores";

(A Cedente, a Cessionária e os Fiadores, quando em conjunto, doravante, denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");



II – CONSIDERANDO QUE:

- a) a Cedente (i) é responsável pela construção e desenvolvimento, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dos seguintes empreendimentos, conforme previstos no Termo de Securitização, denominados Empreendimento The Duo; Empreendimento The Garden; Empreendimento The Gift; Empreendimento The River; Empreendimento The Tower; Empreendimento The Wall I – Concórdia 4 e Empreendimento The Wall II – Concórdia 4 (“Empreendimentos em Construção”); e (ii) construiu, nos terrenos objetos das matrículas nº 53.961 e nº 53.960 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, o Empreendimento The Park e o Empreendimento The Village, respectivamente (em conjunto com os Empreendimentos em Construção, “Empreendimentos”);
- b) a Cedente celebrou, referente a cada uma das unidades autônomas comercializadas dos Empreendimentos (“Imóveis”), *Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda* (“Contratos de Compra e Venda”), firmados com os adquirentes de determinados Imóveis (conforme termo definido no Termo de Securitização) (“Adquirentes”), que se obrigaram a pagar à Cedente o respectivo valor de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Adquirentes, seguros, taxa de administração de créditos, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda (“Créditos Imobiliários”);
- c) os Créditos Imobiliários encontram-se representados por cédulas de crédito imobiliários integrais (“CCIs”), com valor total de R\$ 60.199.225,27 (sessenta milhões, cento e noventa e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), descritas e caracterizadas no Anexo I do presente Contrato de Cessão, emitidas pela Cedente, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), firmado em 20 de setembro de 2019 entre a Cedente e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);
- d) a Cedente tem a intenção de ceder e a Cessionária de adquirir a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, com o propósito de emitir os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 29ª e 30ª série da 1ª emissão da Cessionária (“Emissão”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Logos*”

Companhia Securitizadora S.A.”, a ser firmado nesta data entre a Cessionária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);

e) os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), na forma prevista na Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414”) e do “*Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado nesta data entre a Cessionária, a Cedente e a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, (respectivamente “Oferta Restrita” ou, quando mencionada em conjunto com as etapas descritas nos itens “a” ao “d” acima, a “Operação”);

f) o presente instrumento é parte da Operação, negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Termo de Securitização e (vi) o Contrato de Distribuição (em conjunto com o presente instrumento, todos esses documentos doravante denominados “Documentos da Operação”);

g) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

h) aos termos iniciados por letra maiúscula constantes deste instrumento são atribuídas as definições constantes no Termo de Securitização, caso não sejam de outra forma aqui definidos.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO

1.1. Cessão: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere, em caráter definitivo, à Cessionária, sem coobrigação, livres e desembaraçados de qualquer ônus ou restrições de natureza pessoal ou real, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretroatável, as CCIs e,



por consequência, os Créditos Imobiliários por elas representados, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ("Cessão de Créditos").

1.1.1. Nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ("Código Civil") e da Lei nº 10.931/04, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nas condições estabelecidas nos respectivos Contratos de Compra e Venda, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias e demais acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, presentes e futuros, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

1.1.2. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula Segunda abaixo, sem qualquer coobrigação da Cedente.

1.1.3. A partir da data de celebração deste Contrato de Cessão, as Partes reconhecem, em caráter irrevogável e irretroatável, que, para todos os fins e efeitos de direito, todos os direitos da Cedente, decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados por meio das CCIs, passam a ser de titularidade da Cessionária, que fica investida da qualidade de única e legítima titular das CCIs.

1.2. Posição Contratual: A Cessão de Créditos prevista nesse instrumento limita-se à cessão dos Créditos Imobiliários, não representando, em qualquer hipótese ou momento, presente ou futuro, a assunção, pela Cessionária, de quaisquer obrigações da Cedente decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, conforme aplicável, incluindo, mas sem se limitar, as responsabilidades relativas à venda dos Imóveis e a construção dos Empreendimentos em Construção.

1.3. Transferência de Titularidade: A formalização da cessão é feita por meio deste Contrato de Cessão e da transferência das CCIs junto à B3 para o nome e titularidade da Cessionária.

1.3.1. A transferência das CCIs no âmbito da B3 será realizada sem liquidação financeira pelo sistema da B3, sendo o pagamento por essa cessão das CCIs realizado fora do ambiente do sistema de registro da B3 em razão do disposto na Cláusula Terceira a seguir.

1.4. A Cessão de Créditos será destinada a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que as CCIs serão vinculadas aos CRI até que se complete a quitação integral destes.

1.5. Os Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com

ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e as Contas da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização):

- (i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) (a) exclusivamente com relação aos Créditos Imobiliários, destinam-se ao pagamento dos CRI, (b) exclusivamente com relação às Contas da Operação, conforme o caso, da constituição e manutenção do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas, e, (c) dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI e todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;
- (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estarão relacionados, bem como, com relação às Contas da Operação, do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante os Adquirentes, devendo informar à Cessionária em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DA CESSÃO

2.1. Valor da Cessão: Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à Cessão de Crédito realizada nesta data, o valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) observado que os recursos serão retidos para constituição do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas ("Valor da Cessão").

2.1.1. A parcela do Valor da Cessão utilizado para constituição do Fundo de Obras será liberado de forma parcelada e somente após a integralização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, observado a medição da evolução das obras dos Empreendimentos em Construção exclusivamente pelo Medidor de Obras, conforme definido no Termo de Securitização.

2.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1.1 acima, o pagamento somente será realizado após o cumprimento das Condições Precedentes (abaixo definidas), de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI, observado o item 2.3 abaixo.

2.2. A Cessionária se compromete a, por conta e ordem da Cedente, direcionar os recursos referentes ao Valor da Cessão às finalidades descritas neste item, da seguinte forma e na referida ordem:

- (i) custos e despesas relacionados à estruturação e liquidação da operação evidenciados por meio de comprovantes enviados pela Cessionária;
- (ii) custos e despesas relacionados às despesas ordinárias da Cedente, listadas no Anexo II ao presente Contrato de Cessão;
- (iii) retenção do restante do Valor da Cessão, na Conta Fundo de Obras e ser utilizado para o pagamento das obras, até a exaustão dos recursos ou a finalização das obras;
- (iv) após as alocações de recursos referidas nos itens (i) a (iii) acima e finalização das obras, o saldo remanescente, se aplicável, será utilizado para o pagamento da amortização extraordinária dos CRI, conforme o procedimento previsto no Termo de Securitização.

2.3. Condições Precedentes: A cessão das CCI e a liberação do Valor da Cessão estão sujeitos ao atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):

- (i) celebração dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;
- (ii) não ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Cedente nos Documentos da Operação, caso fortuito ou força maior que inviabilize ou possa inviabilizar, a critério da Cessionária, a presente operação;
- (iii) registro da Oferta Restrita dos CRI na B3;



- (iv) liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es) dos CRI;
- (v) inexistência de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza sobre os Créditos Imobiliários que, de qualquer modo, possam obstar a Cessão de Créditos objeto deste Contrato de Cessão e o pleno exercício, pela Cessionária, das prerrogativas decorrentes da titularidade de tais Créditos Imobiliários;
- (vi) não imposição de exigência pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
- (vii) apresentação das procurações outorgadas pela Cedente à Cessionária, por meio de instrumento público ou particular, conforme o caso, com poderes especiais para tomar as medidas necessárias referente à excussão das garantias objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária, conforme modelo constante no Anexo IV deste Contrato de Cessão; e
- (viii) atendimento de todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA TERCEIRA – PAGAMENTO

3.1. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento regular dos Créditos Imobiliários serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente 2526-7, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária, na qual os Créditos Imobiliários, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Cedente e/ou pelos Fidores, nos termos dos Documentos da Operação, serão recebidos para pagamento dos CRI e das Despesas do Patrimônio Separado ("Conta Centralizadora").

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES

4.1. Declarações de Parte a Parte: As Partes declaram e garantem uma à outra na data de assinatura deste Contrato de Cessão que:

- (i) são sociedades validamente constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação em vigor;



- (ii) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes legais, contratuais e/ou estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para celebrar o presente Contrato de Cessão, bem como para assumir todas as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) a celebração deste Contrato de Cessão, a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes, não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido obtida e apresentada à outra Parte;
- (v) a celebração deste Contrato de Cessão, a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrente não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial: (i) de qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; (ii) de nenhum contrato ou instrumento firmado anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão dos quais as Partes, suas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (iii) de nenhuma norma legal ou regulamentar a que as Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas estejam sujeitos; ou (iv) de nenhuma ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral, ainda que liminar, que afete as Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas;
- (vi) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vii) estão aptas a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (viii) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- (ix) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) são sujeitos de direito sofisticados e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
- (xi) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

4.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários e sobre os Empreendimentos: A Cedente declara que na data de assinatura deste Contrato de Cessão:

- (i) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas das CCI's;
- (ii) analisou e se responsabiliza pela existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, validade, licitude, legalidade, veracidade, exequibilidade, legitimidade, regularidade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários, bem como a devida representação de seus termos nas CCI's, de acordo com as condições descritas neste Contrato de Cessão;
- (iii) os Créditos Imobiliários são de sua legítima, exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;
- (iv) os Contratos de Compra e Venda consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- (v) os Créditos Imobiliários não foram constituídos mediante fraude ou por qualquer forma ou sob qualquer circunstância que possa prejudicar sua existência, validade ou recebimento segundo a lei brasileira, tendo sido cumpridas todas as exigências necessárias à sua devida origem;
- (vi) o valor dos Créditos Imobiliários corresponde ao montante a receber decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;



- (vii) os Créditos Imobiliários não são ou não foram objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte dos Adquirentes ou de quaisquer terceiros, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza, ou de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação que afetem ou possam vir a afetar o presente Contrato de Cessão;
- (viii) não tem conhecimento da existência de processos administrativos, arbitrais ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Empreendimentos, os Créditos Imobiliários, as CCIs ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;
- (ix) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais materiais sobre os Empreendimentos em decorrência de dívidas municipais, estaduais ou federais vencidas;
- (x) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs;
- (xi) não tem conhecimento da existência nos Empreendimentos de materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- (xii) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Empreendimentos que afetem ou possam vir a afetar o presente Contrato de Cessão;
- (xiii) não tem conhecimento da existência de débitos em seu nome pendentes perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal que afetem ou possam vir a afetar o presente Contrato de Cessão;
- (xiv) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as CCIs e/ou a presente Cessão de Créditos;



- (xv) conduz suas atividades de forma ética e em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Código Penal ("Legislação Anticorrupção") conforme declaração constante no Anexo V deste instrumento;
- (xvi) não praticou qualquer ato que viole a Legislação Anticorrupção; e
- (xvii) não tem conhecimento sobre qualquer procedimento administrativo ou judicial, promovido por autoridade pública nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção dentro do espectro dos Créditos Imobiliários em questão.

4.2.1. A Cedente deverá informar à Cessionária, mediante notificação por escrito, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua ciência, a ocorrência de qualquer evento que faça ou que possa fazer com que as declarações prestadas nesta Cessão de Créditos se tornem inverídicas, incorretas, incompletas, ou inválidas, a qualquer tempo.

4.2.2. Na hipótese de inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nos termos deste Contrato de Cessão, ou do descumprimento de qualquer obrigação aqui prevista, a Cedente deverá comunicar a Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência.

4.3. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (iii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com esta Cessão de Crédito destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e
- (iv) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos

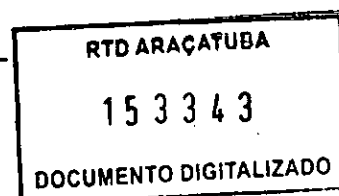


demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

5.1. Obrigações da Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a:

- (i) enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI, não realizar qualquer alteração ou modificação que venha a afetar, direta ou indiretamente, os Créditos Imobiliários (incluindo o fluxo, sua cobrança e forma de pagamento) ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (ii) até o resgate dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários;
- (iii) informar à Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Retrocessão, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;
- (iv) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula Quarta acima até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (v) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável das CCI's à Cessionária; e
- (vi) notificar os Adquirentes, em atendimento à disposição contida no artigo 290 do Código Civil, por meio dos boletos bancários, sobre a cessão dos Créditos Imobiliários, bem como instruir os Adquirentes a realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Nos referidos boletos bancários deverá constar a seguinte redação: *"Os créditos do contrato de compra e venda de imóvel objeto desta cobrança foram cedidos fiduciariamente para a Logos Companhia Securitizadora S.A. e seu pagamento será creditado conta 2526-7, agência 6349 do Banco Bradesco S.A."*.



5.2. Não obstante o disposto na Cláusula 5.1 (vi) acima, a Cessionária poderá, na ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Cedente no âmbito deste Contrato de Cessão ou dos Documentos da Operação, notificar, a seu exclusivo critério, todos os Adquirentes, que assumirá de forma integral e exclusiva os serviços de administração, cobrança, recebimento, acompanhamento, back-up eletrônico e gestão dos Créditos Imobiliários.

5.2.1. Para fins do disposto na Cláusula 5.2. acima, a Cedente, por meio deste instrumento, outorga poderes à Cessionária para que esta atue, sem qualquer ônus à Cedente, como sua procuradora, com poderes para notificar os Adquirentes da ocorrência da cessão dos Créditos Imobiliários, bem como instruí-los sobre procedimentos para pagamento, realizar os serviços de administração, cobrança, acompanhamento e quaisquer outros poderes que se façam necessários para a defesa dos interesses dos Titulares do CRI, nos termos do Anexo IV ao presente instrumento.

5.3. A Cedente obriga-se a arcar com todas as despesas relacionadas com a Emissão dos CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS

6.1. Garantias: As garantias constituídas no âmbito da Operação: (i) Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fiança; (viii) Retrocessão; (ix) Apólices de Seguros e (x) Regime Fiduciário.

6.2. A Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária tratadas nas alíneas "i", "ii" e "iii" acima, têm por objeto, respectivamente, (a) as Quotas Alienadas da Cedente; (b) Imóveis Alienados Fiduciariamente e (c) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, das Despesas do Patrimônio Separado e do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Fiadores, por força deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, e em suas posteriores alterações, perante a Cessionária ("Obrigações Garantidas").

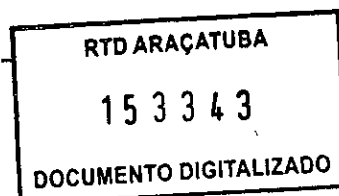
6.3. Fiança: Observado o disposto neste Contrato de Cessão, os Fiadores comparecem neste instrumento para reconhecer que são fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretroatável, pelo pagamento pontual, quando devido, nos termos do artigo 275 e seguintes do Código Civil, de todas as Obrigações Garantidas, incluindo



L

todas as obrigações assumidas pela Cedente neste Contrato de Cessão ("Fiança"), observado o disposto nos itens abaixo:

- (i) Os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar da Cedente qualquer valor por ele honrado nos termos da Fiança após quitadas as Obrigações Garantidas;
- (ii) A Fiança de que trata este item entrará em vigor na presente data vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, quer seja pela Cedente ou pelos Fiadores;
- (iii) Os Fiadores poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.
- (iv) os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, renunciaram expressamente aos benefícios dos artigos 333, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130 e 794 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (v) Fiadores declararam (i) terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação das Fianças; e (ii) o completo conhecimento dos termos e condições previstos no Termo de Securitização;
- (vi) os Fiadores se comprometem por meio deste instrumento a cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Cessionária e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis após o recebimento de simples notificação, enviada pela Cessionária, por meio de correspondência ou fax, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores;
- (vii) Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando estabelecido que tal disposição poderá ser alterada mediante aprovação prévia dos Titulares dos CRI;
- (viii) A Interveniente Anuente, por este ato, consente com a fiança ora prestada por seu cônjuge Rodrigo Piernas Andolfato; e



- (ix) Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Cessionária, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

6.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, os Fiadores comprometem-se em não alienar e/ou vender as unidades autônomas dos Empreendimentos de sua titularidade durante todo prazo da Operação.

6.4. **Fundo de Reserva:** O Fundo de Reserva destinar-se-á ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 10.1 (i) a (v) do Termo de Securitização; na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações ("Fundo de Reserva"). O Fundo de Reserva será constituído com os recursos do Valor da Cessão até atingir, na Conta do Fundo de Reserva, o montante equivalente R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("Limite Mínimo").

6.4.1. Mensalmente, no Dia Útil imediatamente seguinte ao pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva será apurado pela Cessionária, a fim de verificar se o saldo do Fundo de Reserva está igual ao Limite Mínimo.

6.4.2. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo, a Cessionária notificará a Cedente, para que esta credite na Conta do Fundo de Reserva o montante necessário à recomposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

6.5. **Fundo de Obra:** O Fundo de Obras será constituído com os recursos decorrente do Valor da Cessão para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas ao desenvolvimento das obras dos Empreendimentos em Construção.

6.5.1. Mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês e até a conclusão de cada um dos Empreendimentos em Construção a Cedente enviará à Cessionária relatório contendo informações acerca da evolução das obras, o valor empregado nas obras e a atualização do montante necessário à conclusão das mesmas, acompanhado do novo Cronograma Físico-Financeiro referente ao mês imediatamente anterior, assinado pelo diretor de incorporação e pelo diretor financeiro da Cedente, incluindo parecer sobre a congruência dos valores a serem incorridos para a execução das obras dos Empreendimentos em Construção, indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, da evolução das obras dos Empreendimentos em Construção e demais aspectos materiais solicitados pela Cessionária ou Medidor de Obras oportunamente indicado ("Relatório de Medição").



6.5.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contado do recebimento do Relatório de Medição, a Cessionária o encaminhará ao Medidor de Obras.

6.5.2.1. O Relatório de Medição deverá ser aprovado ou rejeitado pelo Medidor de Obras em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu recebimento. O Medidor de Obras não aprovará o Relatório de Medição se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) desvio negativo superior a 1% (um) por cento entre o Relatório de Medição e a verificação da execução das obras; (ii) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos previstos do Anexo III do presente Contrato de Cessão; (iii) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; ou (iv) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

6.5.2.2. O Medidor de Obras, a seu exclusivo critério, poderá solicitar informações adicionais e/ou documentos que julgar pertinentes para a aprovação do Relatório de Medição.

6.5.2.3. Caso o Relatório de Medição seja rejeitado, o Medidor de Obras deverá indicar à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis e de forma detalhada, todos os ajustes necessários a serem realizados e esclarecimentos necessários, se for o caso. Nesta hipótese, a Cedente tem até 3 (três) Dias Úteis contados a partir do recebimento do apontamento realizado pelo Medidor de Obras para realizar os ajustes ou prestar os devidos esclarecimentos sobre o Relatório de Medição.

6.5.2.4. O procedimento indicado no item 6.5.2.3. acima deverá ser repetido até a aprovação final do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras, observado que na ocorrência das hipóteses previstas no item 6.5.2.1 (ii), (iii) e (iv) acima a aprovação do Medidor de Obras, deverá ser ratificada pelos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva do Relatório de Medição e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

6.5.2.5. Sempre que necessário, o Cronograma Físico-Financeiro poderá ser aditado para refletir o exato andamento das obras, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde que o objeto do referido aditamento não implique em (i) a prorrogação do prazo final, ou (ii) aumento do valor total das obras.

6.5.3. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados e transferidos pela Cessionária, mediante apresentação à Cessionária do Relatório de Reembolsos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras, para as contas de livre movimentação da Cedente, a ser oportunamente informada; na proporção dos gastos incorridos, comprovados e aprovados pelo Medidor de Obras, decorrentes das obras dos Empreendimentos em Construção, incluindo, mas não se limitando a custos decorrentes de pagamento de tributos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após (i) aprovação do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras e (ii) aprovação parcial ou total dos Documentos de Comprovação para Reembolso (conforme definido abaixo).

6.5.3.1. Os gastos mencionados no item 6.5.3. acima deverão ser comprovados mediante a apresentação de um relatório de reembolsos a ser encaminhado mensalmente, observado o prazo disposto no item 6.5.3, via e-mail, pela Cedente ao Medidor de Obras e a Cessionária (no e-mail securitizacao@ethosgroup.com.br) ("Relatório de Reembolsos"), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a autorização de pagamento emitida e assinada pelo responsável pelo Departamento Financeiro da Cedente; (ii) o mapa de medição com a descrição da evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso ("Mapa de Medição"); (iii) a nota fiscal assinada pelo responsável do Departamento de Engenharia do grupo da Cedente ("Nota Fiscal") e/ou outros documentos que comprovem os gastos incorridos e (iv) o comprovante de pagamento correspondente a cada solicitação de reembolso ("Comprovante de Pagamento") e, em conjunto com a autorização de pagamento, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os "Documentos de Comprovação para Reembolso".

6.5.3.2. Os Documentos de Comprovação para Reembolso devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos. Os Documentos de Comprovação para Reembolso que forem aprovados poderão ser processados para pagamento. No caso dos Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados, o Medidor de Obras deverá apontar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato imediatamente por e-mail para o responsável pelo Departamento Financeiro da Cedente e da Cessionária. A Cedente deverá prestar esclarecimento a cada Documento de Comprovação para Reembolso não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis.



7

8

9

6.5.3.3. O procedimento descrito no item 6.5.3.2. acima deverá ser adotado até a aprovação final de cada Documento de Comprovação para Reembolso ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras.

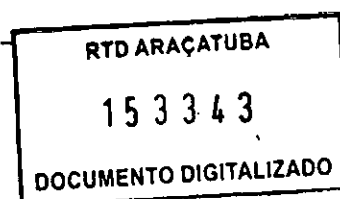
6.5.3.4. O Medidor de Obras não aprovará os Documentos de Comprovação para Reembolso se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; (ii) não observância das formalidades previstas no item 6.5.3.1. acima; (iii) gastos incorridos referente a serviços prestados ou materiais entregues antes da Data de Emissão; (iv) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; e (v) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

6.5.3.5. Caso os Documentos de Comprovação para Reembolso não sejam aprovados pelo Medidor de Obras na primeira apresentação, a Cedente poderá sanar o vício apontado pelo Medidor de Obras, nos termos das Cláusulas 6.5.3.2 e 6.5.3.3 acima, ocasião em que os Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados serão processados para pagamento na medida em que forem aprovados pelo Medidor de Obras e os recursos serão transferidos nos termos do item 6.5.7. abaixo.

6.5.3.6. Na ocorrência das hipóteses previstas no item 6.5.3.4 (i), (iv) e (v), a aprovação dos Documentos de Comprovação para Reembolso deverá ser ratificada pelos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva dos Documentos de Comprovação para Reembolso e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos para o reembolso, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

6.5.4. Não obstante o previsto no item 6.5.3. acima, os gastos incorridos decorrentes das obras para conclusão dos Empreendimentos em Construção deverão ser pagos de forma direta pela Cessionária com os recursos do Fundo de Obras após o recebimento pela Cessionária do Relatório de Pagamentos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras.

6.5.4.1. Na hipótese prevista no item 6.5.4 acima, deverá ser observado o seguinte procedimento: (i) A Cedente autorizará os seus respectivos fornecedores e/ou prestadores de serviços a emitirem a Nota Fiscal referente aos serviços e/ou pedidos de compra de materiais; (ii) o responsável pelo departamento de engenharia da Cedente deverá elaborar o Mapa de Medição com a descrição da



2
p

L

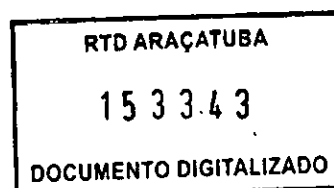
evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso; e (iii) o responsável pelo departamento financeiro da Cedente deverá realizar o recebimento fiscal e provisionamento do pagamento, de modo que será constituída a autorização de pagamento, quando for o caso.

6.5.4.2. O relatório de pagamentos deverá ser encaminhado pela Cedente, via e-mail a Cessionária (no e-mail securitizacao@ethosgroup.com.br) ("Relatório de Pagamentos"), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a autorização de pagamento emitida e assinada pela Cedente; (ii) o Mapa de Medição, quando for o caso; (iii) a Nota Fiscal com os dados de pagamento (boleto bancário ou dados para depósito); e (iv) guias de retenção de tributos, conforme legislação aplicável ("Guias" e, em conjunto com a autorização de pagamento, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os "Documentos para Pagamento Direto").

6.5.4.3. Os Documentos para Pagamento Direto devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Pagamentos. Os Documentos para Pagamento Direto que forem aprovados poderão ser processados pela Cessionária para pagamento. No caso dos Documentos para Pagamento Direto que não forem aprovados, o Medidor de Obras deverá apontar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato por e-mail imediatamente para a Cedente e para a Cessionária (nos e-mails CRI@tecnobens.com.br e securitizacao@ethosgroup.com.br, respectivamente).

6.5.4.4. A Cedente, deverá prestar esclarecimento sobre cada Documento para Pagamento Direto que não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Se este prazo não for cumprido pela Cedente, ou se o Medidor de Obras não aprovar o Documento para Pagamento Direto no prazo de até 2 (dois) Dias úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, a solicitação de pagamento, em conjunto com o Relatório de Pagamentos, serão transferidos para a aprovação na próximo mês e deverão ser adotados os mesmos procedimentos previstos neste item, sem prejuízo do disposto no item 6.5.4.5 abaixo.

6.5.4.5. O procedimento descrito no item 6.5.4.4 acima, deverá ser realizado até a aprovação final de cada Documento para Pagamento Direto ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras, observado que na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 Código Civil, tal aprovação



7.
f

l

será excepcionalmente concedida, mediante aprovação dos Titulares do CRI, por meio de Assembleia Geral.

6.5.4.6. Exceto na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil, o Medidor de Obras não aprovará os Documentos para Pagamento Direto se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos previstos do Anexo III do presente Contrato; (ii) não observância das formalidades previstas no item 6.5.2. e seguintes; e (iii) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência, ou (iv) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro.

6.5.4.7. Após a aprovação parcial ou integral dos Documentos para Pagamento Direto pelo Medidor de Obras e do recebimento do Relatório de Pagamentos assinado pelo Medidor de Obras, a Cessionária deverá coordenar os procedimentos necessários para a realização dos devidos pagamentos nos termos do item 6.5.5 abaixo. A Cessionária deverá encaminhar, por e-mail, o comprovante de pagamento de cada Documento para Pagamento Direto a Cedente e ao Medidor de Obras, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após cada pagamento realizado.

6.5.5. Os pagamentos e reembolsos a serem realizados pela Cessionária deverão respeitar o seguinte procedimento: as solicitações de pagamento relacionadas aos Relatórios de Pagamentos e aos Relatórios de Reembolso, assinados pelo Medidor de Obras, que forem encaminhados para a Cessionária até o último Dia Útil do referido mês, deverão ser pagos pela Cessionária até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao envio das solicitações de pagamento e dos Relatórios de Pagamentos e/ou dos Relatórios de Reembolso.

6.5.5.1. Fica desde já estabelecido que não serão permitidos pagamentos e reembolsos relacionados aos Relatórios de Pagamentos e Relatórios de Reembolsos em um determinado mês caso a integralidade dos relatórios dos meses anteriores não tenha sido aprovada pelo Medidor de Obras ou por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

6.5.6. Caso seja verificado (i) em qualquer Relatório de Medição (a) um desvio negativo no percentual total previsto da evolução das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção, desde que tal atraso não seja curado em até 30 (trinta) dias, ou (b) aumento superior a 5% (cinco por cento) no custo das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos



em Construção; ou (ii) na data de recebimento do relatório mensal do Servicer, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, que o Gatilho de Sobregarantia (conforme definido na Cláusula 6.5.6.1 abaixo) esteja abaixo de 150% (cento e cinquenta por cento) ("Razão Mínima"):

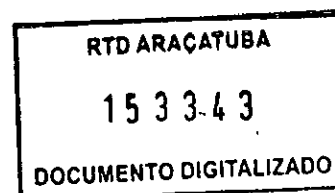
- (i) A Cedente deverá pagar aos Titulares do CRI multa de 2% (dois por cento) sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI. Além da multa prevista acima, a Cedente deverá pagar aos Titulares do CRI (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI até a regularização da evolução das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de todos os Empreendimentos em Construção, (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI para cada aumento adicional de 5% (cinco por cento) no custo das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção, e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI até a regularização da Razão Mínima, conforme aplicável.

6.5.6.1. Mensalmente, até o 5º Dia Útil de cada mês, a Cessionária verificará a razão entre o saldo devedor atualizado dos CRIs e o saldo devedor dos Créditos Imobiliários ("Gatilho de Sobregarantia").

6.5.6.2. Para o cálculo da Razão Mínima não serão considerados (i) os Créditos Imobiliários que possuam histórico de inadimplemento por prazo superior a 90 (noventa) dias à época da verificação, (ii) os Créditos Imobiliários detidos por partes relacionadas das Cedentes, ou (iii) os Créditos Imobiliários devidos antes da entrega das chaves para os Adquirentes. Para fins deste instrumento, considera-se parte relacionada controladores ou administradores das Cedentes, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.

6.5.7. Não obstante o disposto na Cláusula 6.5.6 acima, as multas previstas na Cláusula 6.5.6 acima não serão aplicáveis na hipótese de (i) ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 Código Civil, ou (ii) atraso ou não pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária, nos termos Cláusula 2.4.1 do Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas.

6.6. **Fundo de Despesas:** O Fundo de Despesas será constituído com os recursos provenientes do Valor da Cessão, para fazer frente aos valores relacionados às despesas ordinárias da Cedente previstas no Anexo II a este Contrato de Cessão, razoavelmente incorridas e comprovadas.



7
D

6.6.1. O montante a ser transferido da Conta do Fundo de Despesas deverá ser comprovado pela Cedente mediante a apresentação de um relatório de despesas ("Relatório de Despesas"), o qual será encaminhado até o último Dia Útil de cada mês, a Cessionária realizará a transferência para a para a conta de livre movimentação da Cedente, a ser oportunamente informada até o dia 15 (quinze) ou até o Dia Útil imediatamente anterior do mês subsequente ao envio do Relatório de Despesas.

6.6.1.1. O Relatório de Despesas deverá ser aprovado pela Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do seu recebimento, podendo ser rejeitado quando comprovada evidência de má-fé ou negligência ou quando as despesas não forem razoáveis e comprovadas.

6.6.1.2. A Cessionária, a seu exclusivo critério, poderá solicitar informações adicionais e/ou documentos que julgar pertinentes para a aprovação do Relatório de Despesas.

6.6.1.3. Caso o Relatório de Despesas seja rejeitado, a Cedente deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, justificar de forma satisfatória e detalhada a todas despesas descritas no Relatório de Despesas e questionadas pela Cessionária.

6.6.2. Não obstante o previsto no item 6.6.1 acima, os valores relacionados às despesas ordinárias da Cedente, previstas no Anexo II deste Contrato de Cessão, poderão ser pagos de forma direta pela Cessionária. Dessa forma, os recursos do Fundo de Despesas poderão ser utilizados pela Cessionária para pagamento direto, mediante (i) solicitação de pagamento; (ii) a autorização de pagamento a ser emitida e assinada pela Cedente; (iii) apresentação das respectivas Notas Fiscais, com os dados de pagamento (boleto bancário ou dados para depósito) e das guias de retenção de tributos, conforme legislação aplicável ("Documentos para Pagamento Direto de Despesas").

6.6.3. Os Documentos para Pagamento Direto de Despesas devem ser aprovados pela Cessionária para serem processados para pagamento. Caso não forem aprovados, a Cedente deverá prestar esclarecimento sobre cada Documento para Pagamento Direto de Despesas que não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Se os esclarecimentos não forem prestados ou não forem prestados de forma suficiente, a despesa em questão não será paga pela Cessionária.

6.7. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva, no Fundo de Obras e no Fundo de Despesas serão imediatamente liberados para a Cedente, em conta a ser oportunamente informada.

6.8. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Eventos de Retrocessão"), a Cessionária poderá solicitar a restituição à Cedente de parte ou da totalidade, a seu exclusivo critério, dos Créditos Imobiliários por ela cedidos, no estado em que se encontrarem ("Retrocessão"), e a Cedente, nesta hipótese, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a restituir à Cessionária o Preço de Retrocessão (conforme definido na Cláusula 6.10 abaixo), resolvendo-se o presente Contrato de Cessão em relação aos respectivos Créditos Imobiliários retrocedidos na forma desta Cláusula:

- (i) existência de vícios ou defeitos na constituição ou formalização dos Contratos de Compra e Venda que extinga, no todo ou em parte, retarde a normal cobrança ou a quitação, quando solicitada pelo Adquirente, e desde que os vícios ou defeitos tenham sido comprovados, dos Créditos Imobiliários e/ou a execução de suas garantias, incluindo-se, mas não se limitando a, o não recolhimento das assinaturas de qualquer das partes dos Contratos de Compra e Venda, a ausência de reconhecimento das respectivas firmas, e a redução do saldo devedor de qualquer dos Créditos Imobiliários devido e eventual revisão do valor dos Imóveis em virtude da adequação entre o tamanho real de algum dos Imóveis e o tamanho previsto nos respectivos Contratos de Compra e Venda;
- (ii) existência de débitos, ônus ou gravames sobre os Imóveis que extingam, no todo ou em parte, ou retardem a normal cobrança dos Créditos Imobiliários, que tenham origem até a data da cessão;
- (iii) caso a titularidade da Cedente sobre os Créditos Imobiliários ao tempo desta cessão, ou, ainda, a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, ou a cessão de créditos venha, no todo ou em parte, ser questionada judicialmente, sob qualquer fundamento e em qualquer aspecto da legislação aplicável, e seja proferida decisão que, comprovadamente, obste, impeça ou cause qualquer tipo de constrictão sobre a cobrança e/ou os pagamentos dos Créditos Imobiliários à Cessionária, de modo a impactar negativamente no fluxo de pagamentos dos CRI;
- (iv) verificação de que quaisquer das declarações ou informações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão são falsas na data de assinatura do Contrato de Cessão, em especial aquelas previstas na Cláusula 4.2 acima, desde que a cobrança dos Créditos Imobiliários seja comprovadamente afetada;
- (v) alteração dos Contratos de Compra e Venda que ocasione a redução ou extinção dos Créditos Imobiliários sem prévia anuência da Cessionária;



- (vi) caso a Cedente ocasione a extinção dos Contratos de Compra e Venda;
- (vii) caso a regularidade da aprovação dos projetos dos Empreendimentos perante os órgãos competentes e/ou do registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes sejam questionadas judicialmente, por terceiro ou por membro do Ministério Público, e isso venha a causar impacto negativo no fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários;
- (viii) caso os Fiadores alienem, no todo ou em parte, as unidades autônomas dos Empreendimentos de sua titularidade, durante todo prazo da Operação;
- (ix) descumprimento, pela Cedente ou pelos Fiadores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, que não seja sanada em 10 (dez) Dias Úteis do recebimento de notificação da Cessionária; ou
- (x) descumprimento pela Cedente ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, que não seja sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento.

6.9. A ocorrência dos Eventos de Retrocessão previstos nos subitens acima ensejará a retrocessão apenas dos Créditos Imobiliários em relação aos quais tais eventos tenham ocorrido, mediante avaliação a ser realizada pela Cessionária.

6.10. Os Créditos Imobiliários serão retrocedidos à Cedente pelo valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários retrocedidos na data da efetiva Retrocessão, conforme estabelecido no respectivo Contrato de Compra e Venda, reduzido proporcionalmente de eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários (ordinários ou extraordinários) retrocedidos ocorridos até a data da resolução da cessão com relação ao(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) ("Preço de Retrocessão").

6.10.1. Ainda na hipótese de Retrocessão, todos os Créditos Imobiliários retrocedidos e eventualmente recebidos pela Cessionária, bem como seus acréscimos, correções e atualizações, após a resolução da cessão, deverão ser imediatamente repassados à Cedente.

6.10.2 A Cessionária notificará, caso necessário, em tempo hábil os respectivos devedores dos Créditos Imobiliários retrocedidos acerca da formalização da Retrocessão e consequente resolução do Contrato de Cessão, para que os devedores realizem o

pagamento, diretamente à Cedente, das próximas parcelas remanescentes, ainda não emitidas, dos Créditos Imobiliários retrocedidos.

6.10.3. O Preço de Retrocessão será pago no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação enviada pela Cessionária comunicando a ocorrência devidamente comprovada de um ou mais Eventos de Retrocessão, observado o disposto no subitem 6.10.5 abaixo ("Prazo de Retrocessão").

6.10.4. Dentro do mesmo prazo, a Cedente poderá se manifestar acerca da verificação dos referidos eventos. Se essa manifestação for aceita pela Cessionária, esta última cancelará o procedimento de Retrocessão. Por outro lado, se a referida manifestação não for aceita pela Cessionária, sempre de forma fundamentada, o Preço de Retrocessão será devido no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis imediatamente posteriores ao recebimento, pela Cedente, da comunicação que a Cessionária fizer nesse sentido.

6.10.5. Caso o Preço de Retrocessão não seja pago no prazo pactuado no subitem 6.10.3 ou no subitem 6.10.4, conforme o caso, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.10.6. A obrigação de Retrocessão prevista nesta Cláusula configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária o Preço de Retrocessão, na ocorrência de um Evento de Retrocessão, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Retrocessão, ressalvadas as hipóteses em que a Cessionária tenha dado causa exclusiva.

6.11. **Seguros:** A Cedente compromete-se, às suas expensas, em até 15 (quinze) dias contados da presente data, em contratar apólice de seguro contra riscos de engenharia e responsabilidade civil pelas obras a serem executadas nos Empreendimentos em Construção ("Apólices de Seguro"), apólices essas que deverão ser submetidas à aprovação da Cessionária, independentemente da anuência dos Titulares dos CRIs, e deverão ser mantidas em pleno vigor durante todo prazo da Operação.

6.11.1. A Cedente deverá providenciar a inclusão da Cessionária como beneficiária de perda nos termos das Apólices de a Seguro e fornecer, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da celebração do presente Contrato de Cessão, comprovação dessa inclusão em forma e teor razoavelmente satisfatórios à Cessionária.

6.11.2. Se a Cedente não contratar e/ou renovar as Apólices de Seguro, a fim de manter os Empreendimentos em Construção segurados durante o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão, a Cessionária, contratará, a seu exclusivo critério, apólice de seguro diretamente, caso em que a Cedente reembolsará a Cessionária o valor integral despendido para tanto.

6.11.3. A Cedente se compromete a não praticar ato ou ser omissa em relação a ato que esteja em desconformidade com as respectivas Apólices de Seguro e, conseqüentemente, que possa eximir as respectivas seguradoras de se responsabilizarem por pedido de indenização baseado nessas apólices.

6.12. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º, da Lei nº 9.514/97, a Cessionária instituirá regime fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários objeto da presente Cessão de Créditos, quando os mesmos, representados pelas CCIs, passarão a constituir o lastro necessário para a emissão dos CRIs.

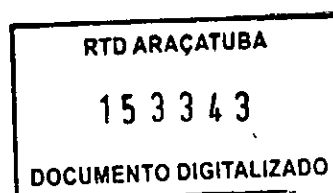
6.12.1 O regime fiduciário, instituído pela Cessionária, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

6.13. Os Créditos Imobiliários, sob regime fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete a amortização ou o resgate integral dos CRI, de modo a formar um Patrimônio Separado, o qual será administrado pela Cessionária, por si ou por seus prepostos.

6.14. Outras Garantias: Desde que acordado de comum acordo entre as Partes, estas poderão aditar ou complementar este Contrato de Cessão para que sejam constituídas outras garantias, pessoais ou reais, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

7.1. Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que a Cedente será responsável, sem direito a qualquer remuneração, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida constituição dos Créditos Imobiliários, devendo a Cedente disponibilizá-los à Cessionária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Cessionária nesse sentido.



CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS

8.1. Toda e quaisquer despesas relacionadas à Operação serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente pela Cedente nos termos previstos nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA NONA – INDENIZAÇÃO

9.1. A Cedente obriga-se a indenizar e a isentar a Cessionária, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência, diretamente, do descumprimento, pela Cedente, de qualquer obrigação oriunda da deste Contrato de Cessão.

9.1.1. A obrigação de indenização prevista no item 9.1 acima, abrange, inclusive, o reembolso de despesas, custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Cessionária ou pelo Patrimônio Separado, conforme previsto e nos termos estabelecidos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação, a ser enviada ou entregue de acordo com o presente Contrato de Cessão, deverá ser feita sempre por escrito. Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação poderá ser entregue pessoalmente ou enviada por correio, com aviso de recebimento, agências de serviços de entrega internacionalmente reconhecidas ou por e-mail, aos endereços das partes especificados abaixo ou outros em que as Partes venham a indicar, e produzirá efeitos quando do seu recebimento pelo respectivo destinatário.

Para a Cedente:

TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.,

Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II

Araçatuba/São Paulo, CEP 16.013-340

At.: Sra. Rebeca de Lima Montoni e Sr. Rodrigo Piernas Andolfato

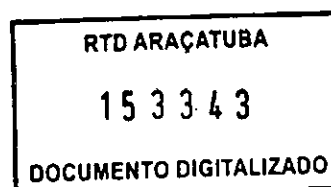
Telefone: (18) 3117 5500

e-mail: rodrigo.andolfato@tecnobens.com.br, rebeca.montoni@tecnobens.com.br e

CRI@tecnobens.com.br

Para a Cessionária

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.



7
A

✓

Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjunto 401, 402 e 403, Centro Cívico
Curitiba / PR, CEP 80530-000
At.: Sr. José Augusto Roque
Telefone: (41) 3149-7101; (41) 99931-2040
E-mail: jose.roque@ethosgroup.com.br

Para os Fiadores:

REBECA DE LIMA MONTONI

Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II,
Araçatuba / SP, CEP 16.013-340
At.: Sra. Rebeca de Lima Montoni
Telefone: (18) 98136 7968
e-mail: rebeca.montoni@tecnobens.com.br

RODRIGO PIERNAS ANDOLFATO,

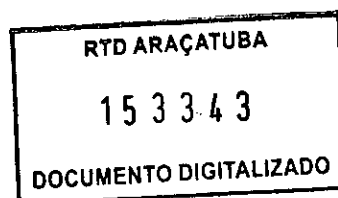
Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II,
Araçatuba / SP, CEP 16.013-340
At.: Sr. Rodrigo Piernas Andolfato
Telefone: (18) 3117-5500
e-mail: rodrigo.andolfato@tecnobens.com.br

10.2. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre alteração dos Documentos da Operação (i) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) em razão exclusivamente de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA, bem como decorrentes de adequação à normas legais e regulamentares; (iii) em razão de qualquer alteração nos Documentos da Operação já expressamente permitida nos referidos documentos, e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

10.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

10.3.1. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra, de conteúdo similar e com os mesmos efeitos.

10.4. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável,



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

vinculando as respectivas Partes, seus sucessores e a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.5. Cessão de Obrigações: As Partes não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por elas assumidas no âmbito do presente Contrato de Cessão.

10.6. Registro: O presente Contrato de Cessão e eventuais aditamentos deverão ser registrados pela Cedente, às expensas da Cedente, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná e da Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar da data da respectiva celebração, devendo uma via original registrada ser encaminhada à Cessionária em até 5 (cinco) dias do referido registro.

10.6.1. Não obstante o prazo previsto no item 10.6 acima, este Contrato de Cessão e qualquer aditamento subsequente deverão ser apresentados aos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos para realização do referido registro no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme aplicável.

10.6.2. Caso seja feita qualquer exigência para o registro deste Contrato de Cessão pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, o prazo indicado no caput supra será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das respectivas exigências, desde que a prenotação não seja cancelada.

10.6.3. Não obstante o disposto no item 10.6 acima, caso a Cedente não efetue o registro dos respectivos instrumentos nos termos ali referidos, fica a Cessionária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Cedente, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Cedente arcar com todas as despesas incorridas pela Cessionária para tal.

10.7. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784 incisos II e III da Código de Processo Civil.

10.8. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer



7.
f

f

deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

10.9. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

10.10. Anexos ao Contrato de Cessão: Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis deste Contrato de Cessão. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

10.11. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

10.12. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores a presente data.

10.8. Lei Aplicável: O presente Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO

11.1. Fica eleito o Foro central da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.



J
P

Curitiba, 20 de setembro de 2019.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

- 31 de 133 -



7.
R

L

(Página de assinaturas 1 de 3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. e a Logos Companhia Securitizadora S.A. em 20 de setembro de 2019).

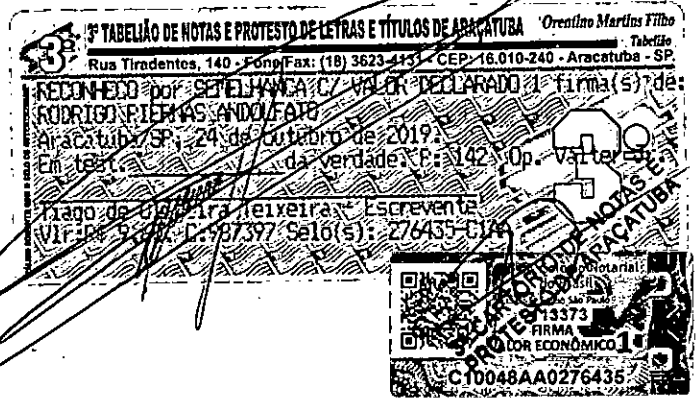
Cedente:



TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Por: Rodrigo Piernas Andolfato

Cargo: Administrador



(Página de assinaturas 2 de 3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. e a Logos Companhia Securitizadora S.A. em 20 de setembro de 2019).

Cessionária:



José Augusto Roque

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Por: José Augusto Roque



Cargo: Diretor-Presidente

TABELIONATO DE NOTAS DE CURITIBA	Thomas Felipe Biteri Pazio - Tabelião	Al. Dr. Carlos de Carvalho, 234	(41) 3222-5467
	Marcelo Carlos da Silva - Tabelião Substituto	Centro - Curitiba - PR - 80.410-180	(41) 3232-7554
	Rodrigo T. Mino Coetaneu - Tabelião Substituto	contato@9notes.com.br	
		bokcao@9notes.com.br	

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) Assinada(s)
JOSE AUGUSTO ROQUE

Em testemunho de verdade.
CURITIBA, 04 de Outubro de 2019

FELIPE COZER DA MOTTA RIBEIRO - ESCRIVENTE JURAMENTADO
Valor unitário Emol.: R\$ 6,41 - Imp.: R\$ 2,86 - Selo: R\$ 0,80 Total: 12,07
SELO DIGITAL Nº: Part8 . e9FZj . ZkP8U - vvcnq . e6Z7T



J

J

(Página de assinaturas 3 de 3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. e a Logos Companhia Securitizadora S.A. em 20 de setembro de 2019).

Fiadores:

Nome: Rebeca de Lima Montoni
RG: 33344156-4 SSP/SP
CPF/ME: 224.410.758-29

Nome: Rodrigo Piernas Andolfato
RG: 23007091-7 SSP/SP
CPF/ME: 191.444.018-84

Interveniente Anuente:

Nome: Fernanda Alvarenga Garofano Andolfato
RG: 32.439.375-1
CPF/ME: 307.151.298-80

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF/ME:

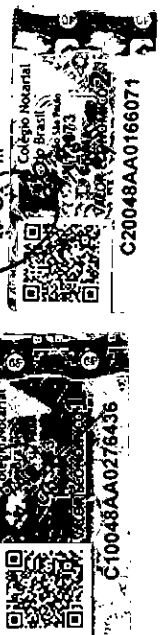
Nome:
RG:
CPF/ME:

RTD ARAÇATUBA
153343
DOCUMENTO DIGITALIZADO

3º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE ARAÇATUBA
Orestino Martins Filho
Rua Tiradentes, 140 - Fone/Fax: (18) 3623-4131 - CEP: 16.010-240 - Aracatuba - SP.
RECONHECIDO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 2 firma(s) de
RODRIGO PIERNAS ANDOLFATO
Aracatuba/SP, 24 de outubro de 2019.
Em test. _____ da verdade. P: 142 Op. Val. ter. par. _____
Ilago de Oliveira Teixeira - Escrevente
Virada 10/20. C: 987398 Selo(s): 166071-C2AA

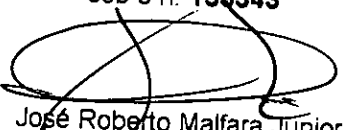
3º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE ARAÇATUBA
Orestino Martins Filho
Rua Tiradentes, 140 - Fone/Fax: (18) 3623-4131 - CEP: 16.010-240 - Aracatuba - SP.
RECONHECIDO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 1 firma(s) de
FERNANDA ALVARENGA GAROFANO ANDOLFATO
Aracatuba/SP, 24 de outubro de 2019.
Em test. _____ da verdade. P: 142 Op. Val. ter. par. _____
Ilago de Oliveira Teixeira - Escrevente
Virada 10/20. C: 987397 Selo(s): 276436-C1AA

3º CARTÓRIO DE
PROTESTO DE



Registro de Títulos e Documentos e Civil de
Pessoas Jurídicas da Comarca de Araçatuba - SP
Marcelo Augusto Santana de Melo
oficial

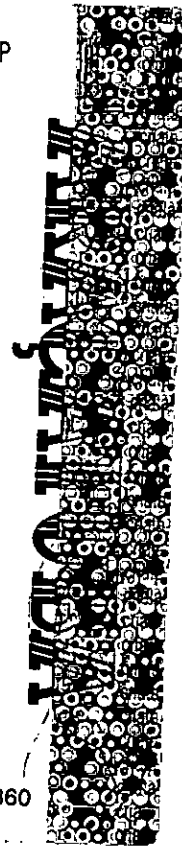
Prenotado sob n. **100737** em 02/03/2020
Registrado e microfilmado em
11/03/2020 no Livro B
sob o n. **158343**


José Roberto Malfara Junior
Escrivente Autorizado

Total de custas **9.434,15**

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS E
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS
ARAÇATUBA-SP
Marcelo Augusto Santana de Melo
OFICIAL

Rua Torres Homem, 135 - Araçatuba - SP cep: 16010-360
fone: (18) 3609-9290



ANEXO II

LISTA DE DESPESAS ORDINÁRIAS

- Taxas e registros: transferência de imóveis vendidos, IPTU, condomínio
- Comercial: comissão de venda de imóveis
- Impostos: PIS, COFINS, IR, CS, RET, parcelamentos de impostos
- Despesas gerais corporativas: gastos com pessoal e terceiros, água, luz e telefone, assistência jurídica, serviço de contabilidade, serviço de informática, vigilância e segurança, sistema, publicidade, serviço
- Empréstimos bancários



ANEXO III

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

RTD ARAÇATUBA
153343
DOCUMENTO DIGITALIZADO

2
P

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO
 Obra: The Duo B
 maio 2021

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

RTD ARAÇATUBA
 153343
 DOCUMENTO DIGITALIZADO

P
 P
 J.

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO
Obra: The Gift C e D
End.: dezembro 2020

Atividade	Código	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Total
		Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	
Infraestrutura	1275-23-4-01	452.627,41	54,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	454.627,41
Equipamentos	1275-23-4-02	2.000,00	2,4%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00	0,2%	2.000,00
Manutenção	1275-23-4-03	1.000,00	1,2%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00
Outros	1275-23-4-99	1.000,00	1,2%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00	0,1%	1.000,00
Total		855.627,41	100,0%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	4.000,00	0,5%	859.627,41



Handwritten marks: '2' and 'A' with arrows.

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO
 Obra: The Gift e F
 End.: maio 2021

Atividade	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		TOTAL	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%		
REVENHOS	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5
Valor	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5
%	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5
Valor	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5	174.329,48	51,5
%	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5

RTD ARAÇATUBA
 153343
 DOCUMENTO DIGITALIZADO

7.

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO
Obra: The Garden B
dezembro 2020
End:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Metas físicas acumuladas	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Metas físicas planejadas	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Metas físicas realizadas	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Metas físicas em andamento	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Metas físicas em atraso	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Metas físicas em aberto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Metas físicas em espera	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Metas físicas em processo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Metas físicas em conclusão	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Metas físicas em entrega	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Metas físicas em recebimento	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

RTD ARAÇATUBA
153343
DOCUMENTO DIGITALIZADO

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Obra: The Wall II B

End.: dezembro 2019

Table with columns for months 1 through 7, detailing physical and financial progress. Includes rows for total work and various sub-categories like 'Estruturação', 'Fundação', 'Estruturação de Fundações', etc.

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Obra: The Wall II C

End.: novembro 2020

Table with columns for months 1 through 7, detailing physical and financial progress for a different project. Includes rows for total work and various sub-categories.



Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO
Obra: The Wall I A

End: Janeiro 2020

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52								
Valor	401.164,00	315.376,54	290.248,17	274.162,00	258.075,83	242.000,00	226.000,00	210.000,00	194.000,00	178.000,00	162.000,00	146.000,00	130.000,00	114.000,00	98.000,00	82.000,00	66.000,00	50.000,00	34.000,00	18.000,00	2.000,00																																							
%	37,87%	29,72%	27,25%	25,60%	24,02%	22,44%	20,86%	19,28%	17,70%	16,12%	14,54%	12,96%	11,38%	9,80%	8,22%	6,64%	5,06%	3,48%	1,90%	0,32%																																								
Valor	81.132,40	62.889,32	57.273,88	52.658,44	48.042,99	43.427,55	38.812,11	34.196,67	29.581,23	24.965,79	20.350,35	15.734,91	11.119,47	6.503,98	1.888,49																																													
%	20,22%	19,93%	19,74%	19,21%	18,68%	18,15%	17,62%	17,09%	16,56%	16,03%	15,50%	14,97%	14,44%	13,91%	13,38%	1,26%																																												

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO
Obra: The Wall I B

End: dezembro 2020

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52								
Valor	60.495,84	45.849,00	31.202,16	16.555,32	1.908,48																																																							
%	15,13%	11,44%	7,77%	4,12%	0,47%																																																							
Valor	10.124,96	7.620,80	5.146,88	2.797,89	0,316																																																							
%	16,73%	16,63%	16,49%	16,35%	0,05%																																																							

RTD ARAÇATUBA
153343
DOCUMENTO DIGITALIZADO

ANEXO IV

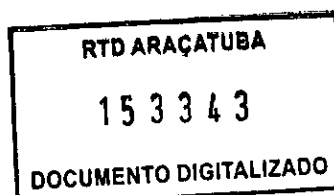
MODELO DE PROCURAÇÃO PÚBLICA

Pelo presente instrumento público de mandato,

TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concordia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, "Outorgante"; nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjunto 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, ("Securitizadora" ou "Outorgada"), outorgando-lhe, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" firmado entre a Outorgante e Securitizadora em 20 de setembro de 2019 ("Contrato de Cessão"), mandato para, agindo no interesse dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora: **(a)** na ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Outorgante no âmbito do Contrato de Cessão ou dos Documentos da Operação, verificada conforme notificação enviada pela Securitizadora: **(i)** realizar a cobrança judicial e extrajudicial dos devedores dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Adquirentes"), em caso de inadimplemento de Créditos Imobiliários, podendo inclusive promover todas as medidas necessárias para consolidar a propriedade das unidades referentes a estes Créditos Imobiliários; **(ii)** representar a Outorgante perante a instituição financeira responsável pelo envio dos boletos de cobrança aos Adquirentes, para que faça constar informações e dados solicitados pela Securitizadora; **(iii)** representar a Outorgante em todos os atos realizados perante o Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, o Registro de Imóveis da Comarca de Guararapes e o Registro de Imóveis da Comarca de Pereira Barreto; e **(iv)** quaisquer outros poderes que se façam necessários para a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI. Fica a Outorgada autorizada a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, sendo-lhe expressamente vedado substabelecer, no todo ou em parte, os poderes aqui outorgados.

Esta procuração será válida pelo prazo de vigência do Contrato de Cessão, permanecendo em vigor até que todas as Obrigações Garantidas ali previstas tenham sido integralmente satisfeitas.

O presente mandato é outorgado com a cláusula "em causa própria", nos termos do artigo 685 do Código Civil.



2

P

~

Os termos constantes desta procuração iniciados por letras maiúsculas e cujo significado não conste deste instrumento terão o significado atribuído pelo Contrato de Cessão e ou pelo Termo de Securitização.

O presente instrumento de procuração é outorgado de forma irrevogável e irretroatável, como condição da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

Araçatuba, SP, 20 de setembro de 2019.



Handwritten marks: a signature-like scribble at the top right, a large handwritten letter 'D' at the bottom right, and another scribble below it.

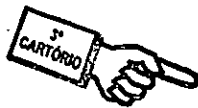
ANEXO V

DECLARAÇÃO DE OBSERVÂNCIA À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concordia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, declara que:

1. conduz suas atividades de forma ética e em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Código Penal ("Legislação Anticorrupção");
2. não praticou qualquer ato que viole a Legislação Anticorrupção; e
3. as informações constantes do Anexo A à presente declaração "Cumprimento da Legislação Anticorrupção" são completas, precisas e verdadeiras.

Araçatuba, 20 de setembro de 2019.



TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Por: Rodrigo Piernas Andolfato

Cargo: Administrador



Handwritten marks: 'L' and 'A' with a signature.