

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97") e disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), as partes:

na qualidade de cedente fiduciante,

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 como "Fiduciante") e

na qualidade de cessionária fiduciária,

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente como simplesmente como "Fiduciária" ou "Securitizadora").

(a Fiduciante e a Fiduciária quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

II – CONSIDERANDO QUE:

a) a Fiduciante (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, conforme alterada, dos seguintes empreendimentos imobiliários, conforme previstos no Termo de Securitização: 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 Fiduciante celebrou, referente a cada uma das unidades autônomas comercializadas ("Imóveis") dos Empreendimentos, *Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda* ("Contratos de Compra e



Venda”), firmados com os adquirentes de determinados Imóveis (“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), emitidas pela Cedente 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, nesta data, entre a Fiduciante 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) as Partes celebraram, nesta data, “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual a Fiduciante cede à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, para que estas sirvam de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 29ª e 30ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“Emissão”), a serem emitidos 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 Securitizadora 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 Fiduciária, a Fiduciante 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) em 01 de setembro de 2019, haviam sido comercializados pela Fiduciante 421 (quatrocentos e vinte e um) Imóveis dos Empreendimentos (“Imóveis Comercializados”) e haviam 155 (cento e cinquenta e cinco) imóveis dos Empreendimentos pendentes de comercialização pela Fiduciária, conforme descritos no Anexo I ao presente instrumento (“Imóveis em Estoque” ou individualmente “Unidade em Estoque”);

- g) os direitos creditórios oriundos da comercialização dos Imóveis Comercializados serão depositados na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária, e consistem nos Créditos Imobiliários;
- h) como forma de garantia adicional à Operação e possibilitando a garantia do adimplemento integral das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) a Fiduciante deseja ceder fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, a totalidade dos direitos creditórios futuros oriundos da comercialização dos Imóveis em Estoque, bem como incluindo os direitos e créditos futuros decorrentes da nova venda de unidades autônomas dos Empreendimentos recuperadas de Adquirentes inadimplentes ou objeto de distrato;
- i) adicionalmente, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas será celebrado nesta data a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas;
- j) 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 Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) o Contrato de Cessão; (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");
- k) 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
- l) 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, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos em Garantia sob Condição Suspensiva*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. 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 Fiduciante, por força do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, e em suas posteriores alterações, perante a Fiduciária ("Obrigações Garantidas"); a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, em garantia à Fiduciária sob Condição Suspensiva (conforme abaixo definido), a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos direitos creditórios futuros oriundos da comercialização dos Imóveis em Estoque conforme



identificados no Anexo I, bem como os direitos e créditos futuros decorrentes da nova venda de unidades autônomas dos Empreendimentos recuperadas de Adquirentes inadimplentes ou objeto de distrato, e quaisquer outros direitos e frutos que, a qualquer tempo, sejam concernentes aos direitos creditórios futuros, ou a eles atribuídos ou deles decorrentes ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), nos termos da lei aplicável ("Cessão Fiduciária").

1.1.1. Nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, a eficácia da presente Cessão Fiduciária, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, está condicionada à eventual venda dos Imóveis em Estoque ("Condição Suspensiva").

1.1.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária.

1.1.3. Fica a Fiduciante obrigada a cada 6 (seis) meses a contar da data de assinatura do presente Contrato de Cessão Fiduciária, e até que todos os Imóveis em Estoque tenham sido comercializados ou na hipótese de recuperação de Imóveis de Adquirentes inadimplentes ou distratos, celebrar um aditamento a este contrato na forma do Anexo V deste instrumento, a fim de atualizar o Anexo I e o Anexo II deste instrumento, ficando dispensada a prévia realização de Assembleia Geral dos Titulares do CRI.

1.2. A Fiduciante se obriga a (i) comercializar os Imóveis em Estoque por meio da celebração de instrumento de compra e venda nos termos das Políticas de Concessão de Crédito da Fiduciante, conforme identificada no Anexo III ao presente Contrato de Cessão Fiduciária ("Políticas de Concessão de Crédito da Fiduciante"), observado que negociações que estejam fora dos critérios de concessão de crédito e critérios de financiamento estabelecidos nas Políticas de Concessão de Crédito da Fiduciante devem ser aprovados previamente pela Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem necessidade da aprovação dos Titulares dos CRI, a qual terá o prazo de 2 (dois) Dias Úteis para análise; e (ii) providenciar, em até 10 (dez) dias a contar da data de comercialização da Unidade em Estoque, a auditoria jurídica e financeira dos respectivos instrumentos de compra e venda, para verificação, dentre outros aspectos, da observância a alínea (i) supra.

1.2.1. Caso a auditoria referida no item 1.2. acima demonstre que a Fiduciante realizou a comercialização de uma Unidade em Estoque em condições diferentes daquelas estabelecidas em suas Políticas de Concessão de Créditos da Fiduciante, e caso a Securitizadora não aprove a respectiva condição da venda realizada, então qualquer nova comercialização de Unidade em Estoque ficará sujeita a comprovação prévia de que os requisitos mencionados no item 1.2 acima estão sendo cumpridos.

1.3. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, observada a Condição Suspensiva, opera-se, na data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária e subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Obrigações Garantidas têm suas características descritas nos Documentos da Operação, que, para os fins dos artigos 66-B da Lei nº 4.728/65 e 18 da Lei nº 9.514/97, tem por características gerais as seguintes condições:

29ª Série - CRI Seniores	30ª Série - CRI Subordinados
1. Emissão 1ª;	1. Emissão 1ª;
2. Série 29ª;	2. Série 30ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 34.000.000 (trinta e quatro milhões);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 6.000.000 (seis milhões);
4. Valor Global da Série: R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real);
6. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo VI-A do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização em 20 de fevereiro de 2021 e o último em 20 de setembro de 2022;	6. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo VI-B do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização em 20 de setembro de 2021 e o último em 20 de setembro de 2022;
7. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;	7. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores será de 7,00% (sete por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias;	8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados será de 39,10% (trinta e nove inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento de juros em 20 de fevereiro de 2021 e o	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento de juros em 20 de fevereiro de 2021 e o

primeiro pagamento de amortização em 20 de fevereiro de 2021;	primeiro pagamento de amortização em 20 de setembro de 2021;
10. Regime Fiduciário: Sim;	10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Ambiente de Registro, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;	11. Ambiente de Registro, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
12. Data de Emissão: 20 de setembro de 2019;	12. Data de Emissão: 20 de setembro de 2019;
13. Local de Emissão: Curitiba-PR;	13. Local de Emissão: Curitiba-PR;
14. Data de Vencimento Final: 20/09/2022;	14. Data de Vencimento Final: 20/09/2022;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo VI-A do Termo de Securitização;	15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo VI-B do Termo de Securitização;
16. Garantias: Fiança; Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária; Fundo de Reserva; Fundo de Obras; Retrocessão; Fundo de Despesas e Seguros.	16. Garantias: Fiança; Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária; Fundo de Reserva; Fundo de Obras; Retrocessão; Fundo de Despesas e Seguros.

2.2. As demais características das Obrigações Garantidas encontram-se discriminadas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, dentre elas o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), previstas no item 15.1 do Termo de Securitização e recomposição do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização).

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DAS CEDENTES

3.1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os respectivos contratos de compra e venda dos Imóveis em Estoque ("Contratos de Compra e Venda Futuros") que:



- (i) os Contratos de Compra e Venda Futuros, consubstanciar-se-ão, quando celebrados, durante a vigência desta Cessão Fiduciária, em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, e serão absolutamente verdadeiros todos os termos e valores a serem neles indicados;
- (ii) são os únicos titulares dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, não havendo qualquer impedimento em cedê-los fiduciariamente nos termos deste instrumento;
- (iii) não constituiu tampouco constituirá sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia fiduciária, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja os seus direitos de celebrar a presente Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente do cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (iv) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis em Estoque ou, ainda que indiretamente, esta Cessão Fiduciária;
- (v) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso, relacionadas aos Imóveis em Estoque, bem como no que se refere à construção dos mesmos, que afetem ou possam vir a afetar os respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;
- (vi) os Imóveis em Estoque estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
- (vii) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis em Estoque que afetem ou possam vir a afetar os respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer procedimento, administrativo ou judicial, que impeça ou possa impactar negativamente a presente Cessão Fiduciária, a Operação ou qualquer dos Documentos da Operação;
- (ix) todos os Contratos de Compra e Venda Futuros serão celebrados em observância às Políticas de Concessão de Crédito da Fiduciante, conforme identificada no Anexo III; e

- (x) os Empreendimentos possuem as autorizações junto às respectivas Prefeituras dos Municípios necessárias para que a Fiduciante comercialize os Imóveis em Estoque.

3.2. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro da presente Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidade de Araçatuba, Estado do São Paulo e na Cidade de Curitiba no Estado do Paraná, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data da respectiva celebração.

3.2.1. Não obstante o prazo previsto no item 3.2 acima, este Contrato de Cessão Fiduciária 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, devendo a Fiduciante entregar a Fiduciária, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo registro, 1 (uma) via original deste Contrato de Cessão Fiduciária e qualquer aditamento subsequente devidamente registrada.

3.2.2. Caso seja feita qualquer exigência para o registro da presente Cessão Fiduciária 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.

3.2.3. Não obstante o disposto no item 3.2 acima, caso a Fiduciante não efetuar o registro dos respectivos instrumentos nos termos ali referidos, fica a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tal.

3.2.4. A Fiduciante obriga-se a manter o registro da Cessão Fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas.

3.2.5. A Fiduciante, se obriga, as suas expensas, a cumprir qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário a preservação e/ou exercício dos direitos da Fiduciária constituídos neste Contrato de Cessão Fiduciária.

3.3. Adicionalmente a Fiduciante obriga-se a incluir, nos Contratos de Compra e Venda Futuros, redação informando os Adquirentes dos Imóveis em Estoque acerca da presente Cessão Fiduciária e do Contrato de Cessão, contemplando instrução para que o Adquirente da Unidade em Estoque efetue o pagamento



decorrente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente exclusivamente na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), substancialmente nos seguintes termos:

"Os direitos creditórios oriundos deste contrato de compra e venda do imóvel [•], objeto da Matrícula [•], foram cedidos fiduciariamente em garantia pela Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. ("Tecnobens") em favor da Logos Companhia Securitizadora S.A., nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos em Garantia sob Condição Suspensiva" e do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrados em 20 de setembro de 2019. Assim, nos termos dos contratos supramencionados, todos os valores devidos à Tecnobens, no âmbito deste instrumento, deverão ser pagos na conta corrente nº 2526-7, mantida junto à Agência 6349, do Banco Bradesco S.A.".

3.3.1. Não obstante o disposto no item 3.3 acima, a Fiduciária poderá, na ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Fiduciante no âmbito deste Contrato de Cessão Fiduciária ou dos Documentos da Operação, notificar, a seu exclusivo critério, todos os Adquirentes dos Imóveis em Estoque, que assumirá de forma integral e exclusiva os serviços de administração, cobrança, recebimento, acompanhamento, back-up eletrônico e gestão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente..

3.3.2. A Fiduciária poderá, a qualquer momento, enquanto estiver em vigor este Contrato de Cessão Fiduciária solicitar por escrito, informações e documentos para a Fiduciante, de forma a constatar se o disposto na Cláusula 3.3. acima está sendo cumprido pela Fiduciante, os quais deverão ser disponibilizados à Fiduciária em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação pela Fiduciária.

3.4. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as Partes estabelecem que a Fiduciante ficará responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios"), devendo apresentá-los a Fiduciária em até 5 (cinco) dias contados da respectiva solicitação ou em menor prazo se exigido por terceiro interessado ou pelo poder público.

3.5. Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a Fiduciante obriga-se a, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da ocorrência de quaisquer dos eventos supramencionados, reforçar ou complementar a garantia aqui concedida, por meio da constituição, registro e, conforme o caso averbação de outras garantias, desde que previamente aprovadas pela Fiduciária, sem necessidade de aprovação dos Titulares do CRI

CLÁUSULA QUARTA – EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA



4.1. Caso ocorra o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, a seu exclusivo critério, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, de forma pública ou privada, observado o disposto nos Documentos da Operação, promover a execução dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, da forma como melhor lhe convier, sendo que tal execução deverá ocorrer de boa-fé, em condições comercialmente razoáveis e que não configurem preço vil.

4.2. Para satisfazer as Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, a Fiduciária poderá efetuar execução da garantia representada pela Cessão Fiduciária, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, bem como terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente Cessão Fiduciária na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, observado o disposto no § 3.º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65.

4.3. Para fins do cumprimento das obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante se obriga a outorgar à Fiduciária, em até 2 (dois) Dias Úteis da presente data e antes da integralização dos CRI, uma procuração na forma do Anexo IV ao presente Contrato.

4.4. A eventual execução parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções desta Cessão Fiduciária em benefício da Fiduciária, sendo que a presente Cessão Fiduciária permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

4.5. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta Cessão Fiduciária conforme Ordem de Pagamentos descrita na Cláusula 10.1. do Termo de Securitização.

4.6. A Fiduciante renuncia neste ato a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade e transferência dos Direitos Cedidos Fiduciariamente no caso de sua excussão.

CLÁUSULA QUINTA – DO TÉRMINO E DA LIBERAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

5.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas e das Despesas do Patrimônio Separado, este Contrato de Cessão Fiduciária será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da Cessão Fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, devendo a Fiduciária liberar Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente do referido ônus.

CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Para a Fiduciante:

TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II

Araçatuba / SP, 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 Fiduciária

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.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

6.2. O presente Contrato de Cessão Fiduciária substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos desta Cessão Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente à Fiduciária, os termos estabelecidos nesta Cessão Fiduciária prevalecerão em qualquer hipótese.

6.3. Se uma ou mais disposições contidas nesta Cessão Fiduciária em Garantia 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. Esta Cessão Fiduciária será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e executável na medida do que for permitido na referida jurisdição. X

6.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui e ali assumidos. K

6.5. A presente Cessão Fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6.6. Exceto conforme permitido nesta Cessão Fiduciária, fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos nesta Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.

6.7. As Partes reconhecem, desde já, que esta Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 771 e seguintes da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil")

6.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 771 ao 788 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA– FORO

7.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Cessão Fiduciária em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba, 20 de setembro de 2019.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, celebrado entre a Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. e Logos Companhia Securitizadora S.A., em 20 de setembro de 2019.)



TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Por: Rodrigo Piernas Andolfato

Cargo: Administrador



Joé Augusto Roque

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Por: José Augusto Roque

Cargo: Diretor Presidente

RTD ARAÇATUBA

153342

DOCUMENTO DIGITALIZADO

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Nome:

RG:

CPF/ME:

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

Em testemunho da verdade
CURITIBA, 04 de Outubro de 2019

FELIPE COZER DA MOTTA RIBEIRO - ESCRIVENTE
JURAMENTADO
Valor unitário Emol.: R\$ 8,41 - Imp.: R\$ 2,86 - Selo: R\$ 0,80 Total: 12,07
SELO DIGITAL Nº: surt8 . rMmZj . 5jP8U - vwrNQ . rVskz

Thomaz Felipe Bileni Pazio - Tabelião
Marcelo Correa da Silva - Tabelião Substituto
Rodrigo T. Mino Coetaneu - Tabelião Substituto

Al. Dr. Carlos de Carvalho, 234
Centro - Curitiba - PR - 80.410-180
contato@9notas.com.br
3222-5457

3º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE ARAÇATUBA
Rua Tiradentes, 140 - Fone/Fax: (18) 3623-4131 - CEP: 16.010-240 - Aracatuba - SP.

- 13 de 25 -

3º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE ARAÇATUBA Orentino Martins Filho
Rua Tiradentes, 140 - Fone/Fax: (18) 3623-4131 - CEP: 16.010-240 - Aracatuba - SP.

RECONHEÇO por SEMELHANÇA o VALOR DECLARADO 1 firma(s) de:
RODRIGO PIERNAS ANDOLFATO
Aracatuba-SP, 29 de outubro de 2019.
Em test. da verdade. P: 142 Op. Valtter Jr.

Tiago de Oliveira Teixeira - Escrevente
Vltter Jr. 9.622.0787450 Selo(s): 276465-CIAA

Colégio Notarial do Brasil
Aracatuba - São Paulo
113373
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C10048AA0276465

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

Prenotado sob n. **100736** em 02/03/2020
Registrado e microfilmado em
11/03/2020 no Livro B
sob o n. **153342**

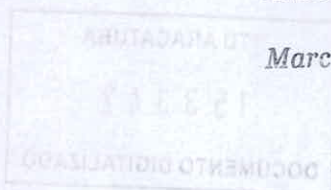

José Roberto Malfara Junior
Escrevente Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS E
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS
ARAÇATUBA-SP

Marcelo Augusto Santana de Melo
OFICIAL

Total de custas **9.434,15**

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



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS EM ESTOQUE

Empreendimento	Cartório	Unidade	Matrícula	Metragem (m²)	VG
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 24	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 33	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 34	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 62	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 64	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 83	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 84	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 101	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 102	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 103	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 104	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 111	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 113	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 121	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 122	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 124	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 141	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 142	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 143	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 144	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 151	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA	89.760	98,64	475.000,00

Empreendimento	Cartório	Unidade	Matrícula	Metragem (m²)	GVV
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	152 SALA 153	89.760	98,64	475.000,00
The Tower	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	SALA 154	89.760	98,64	475.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	A23	17.598	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	A24	17.599	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	A33	17.602	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	A54	17.611	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	A64	17.615	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B11	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B12	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B13	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B14	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B21	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B22	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B23	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B24	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B31	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B32	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B33	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B34	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B41	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B42	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B43	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B44	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B51	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B52	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B53	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B54	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B61	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B62	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B63	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B64	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B71	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B72	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B73	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B74	5.936	89,32	250.000,00
The Duo	Serviço de Registro de Imóveis de Guararapes-SP	B81	5.936	89,32	250.000,00



2

Empreendimento	Cartório	Unidade	Matrícula	Metragem (m²)	VG
The Wall I	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	C31	102.053	69,19	152.000,00
The Wall I	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	C61	102.053	69,19	160.000,00
The Wall I	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	C81	102.053	69,19	165.000,00
The Wall I	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	C84	102.053	69,19	165.000,00
The Wall I	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	C102	102.053	69,19	171.000,00
The Wall I	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Araçatuba-SP	C103	102.053	69,19	171.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	C11	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	C13	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	C21	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	CASA 05	27.698	211,28	350.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D11	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D12	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D13	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D21	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D22	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D31	27.698	116,75	273.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D33	27.698	116,75	212.000,00
The River	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Pereira Barreto-SP	D52	27.698	233,50	460.000,00

2



P

ANEXO II
DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

Empreendimento	Imóvel	Matricula	Contrato	Cliente	CPF/CNPJ	Status do Contrato	Data da Assinatura	Preço de Venda (R\$)	Saldo p/ Quitação (R\$)



ANEXO III
Política de Concessão de Crédito da Fiduciante

A Fiduciante adota os seguintes critérios para venda de seus imóveis:

I – VENDA EM PLANTA

A) EXIGÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO

Pessoa Física

- Documentos pessoais: Cópia de RG e CPF;
- Comprovante Estado Civil;
 - ✓ Casado: certidão de casamento atualizada;
 - ✓ Separado, divorciado ou viúvo: certidão de casamento com averbação do estado civil;
 - ✓ União estável: declaração de união estável feita em cartório.
- Comprovante de residência em nome do proponente atualizado (90 dias);
- Contatos para cadastro – telefones e e-mails.

Pessoa Jurídica

- Contrato social e última alteração contratual consolidada;
- RG, CPF e comprovante de endereço dos sócios;
- Contatos para cadastro – telefones e e-mails.

OBS: Havendo modificação em qualquer dos dados informados o comprador deverá informar a vendedora, para que promova as alterações em seu sistema cadastral, de pagamentos, bem como, no presente contrato, viabilizando o envio de notificações, cartas, boletos e/ou demais comunicados que se fizerem necessários.

B) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- Mínimo de 10% de entrada + 10% durante obra (produto popular) ou 20% durante obra (produto médio padrão) com atualização de INCC mensal e cumulativamente;

– 20 de 25 –



2
K

- Ou conforme aprovado por escrito pelos administradores da vendedora;
- O comprador pagará as parcelas do preço nos respectivos vencimentos, impreterivelmente, por meio de ficha de compensação bancária (denominada boleto), com exceção da primeira parcela (entrada) que deverá ser efetuada através de transferência eletrônica direta (TED).

C) CONFEÇÃO E ASSINATURA DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE RESIDENCIAL/EMPRESARIAL AUTÔNOMA A SER CONSTRUÍDA E OUTRAS AVENÇAS

II – ENTREGA CHAVES OU VENDA PRONTA ENTREGA

A) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- Nos casos de quitações de vendas em planta 80% (produto popular) ou 70% (produto médio padrão) ou qualquer valor remanescentes caso tenha havido antecipações devidamente atualizados pelo INCC mensal e cumulativamente; Caso seja pagamento de um pronta entrega quitação 100% do mesmo.
- A parcela chaves (seja ela de saldo devedor ou pagamento integral) será exigida no prazo de 90 (noventa) dias após a data da notificação efetuada pela vendedora ao comprador, de que se encontra devidamente individualizada a unidade objeto de compra e venda com a disponibilização da respectiva matrícula.
- O pagamento da referida parcela poderá ser efetuado através de **Recursos Próprios** ou por **Recursos do SFH**, não se responsabilizando a vendedora pelo respectivo processo de financiamento bancário, nem pelo prazo estipulado pela instituição bancária para liberação do financiamento.
- A responsabilidade pela retirada da matrícula individualizada junto ao escritório da vendedora é exclusiva do comprador, tendo em vista ser necessária ao início do processo de financiamento. Não comparecendo ao escritório da vendedora no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação para retirada do respectivo documento, caracterizar-se-á a desídia do comprador, ensejando a rescisão antecipada.
- Em caso de financiamento, o comprador dará início ao processo de financiamento assim que informado pela vendedora que se encontra devidamente individualizada a unidade objeto da compra e venda, com a disponibilização da matrícula individualizada. A apresentação dos documentos exigidos pelo agente financiador deverá ser realizada no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterizar desídia do comprador, apta a ensejar a rescisão antecipada do contrato ou, a critério da vendedora.
- O comprador responde por todas despesas decorrentes da presente compra venda, bem como do financiamento, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à vendedora. Não será admitida postergação de pagamento a pretexto de delonga no processamento das medidas necessárias à concessão do financiamento,



ficando certo, portanto, que delonga ou falta de financiamento não retira a certeza, liquidez e exigibilidade das parcelas do saldo do preço.

- As chaves da unidade somente serão entregues ao comprador após a QUITAÇÃO INTEGRAL DO CONTRATO, sua ESCRITURAÇÃO e REGISTRO no CRI (Cartório de Registro de Imóveis) local. Faz-se necessário o cumprimento de todas essas etapas para que haja a efetiva entrega das chaves, haja vista que uma etapa não dispensa a outra.



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 de 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 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" firmado entre a Outorgante e Securitizadora em 20 de setembro de 2019 ("Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia"), 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 Fiduciária ou dos Documentos da Operação, verificada conforme notificação enviada pela Securitizadora: **(i)** realizar a cobrança judicial e extrajudicial dos devedores dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Adquirentes"), em caso de inadimplemento de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, podendo inclusive promover todas as medidas necessárias para consolidar a propriedade das unidades referentes a estes Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; **(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 Guararapes; o Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba 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 Fiduciária, 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.

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

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

Araçatuba, SP, 20 de setembro de 2019.

– 23 de 25 –



ANEXO V
MODELO DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

[•] Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia

O presente [•] Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva (doravante designado como "Aditamento") é celebrado entre:

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 de seu Contrato Social, (doravante denominada simplesmente como "Fiduciante") e

na qualidade de cessionária fiduciária,

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente como "Fiduciária" ou "Securitizadora").

(a Fiduciante, e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

Considerando que:

- (a) em 20 de setembro de 2019, foi celebrado o "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva*" ("Contrato") entre a Fiduciante e a Fiduciária, devidamente registrado no [•] Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, sob o número [•] e no [•] Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, sob o número [•], para garantir as Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato).
- (b) a Fiduciante celebrou, novos *Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda* ("Contratos de Compra e Venda") que não estavam listados no Anexo II e os signatários do presente desejam formalizar a constituição de um direito de garantia sobre tais direitos e créditos, nos termos e condições aplicáveis aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, conforme disposto no Contrato.

ISTO POSTO, as Partes acima nomeadas têm entre si justo e contratado o quanto segue, a que se obrigam em caráter irrevogável e irretratável, por si e seus sucessores e cessionários.

1. Os termos grafados em letra maiúscula empregados neste Aditamento terão os significados a eles respectivamente atribuídos no Contrato.



2. A Fiduciante, pelo presente instrumento, e de forma irrevogável e irretratável, cedem fiduciariamente em garantia à Fiduciária, os direitos e créditos identificados abaixo e que não constaram no Anexo II ao Contrato, (a "Garantia Adicional"). Todas as disposições relacionadas ao Contrato e aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente serão aplicáveis, *mutatis mutandi*, à Garantia Adicional, a qual passa, a partir da presente data, a fazer parte integrante dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, para todos os fins e efeitos previstos no Contrato e em lei.
3. Em razão do acima disposto, os signatários do presente concordam em alterar, consolidar e ratificar o [Anexo I e/ou Anexo II ao Contrato, os quais passarão a vigorar, a partir da presente data, na forma do Anexo A e do Anexo B ao presente, constituindo parte inseparável do Contrato para todos os fins e efeitos de direito. A Fiduciante deverá providenciar os registros e averbações e notificações previstos na Cláusula 3.2 e seguintes do Contrato nos prazos nela estabelecidos.
4. Pelo presente, a Fiduciante ratifica, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, respectivamente prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas.
5. A Fiduciante, neste ato autoriza, de forma irrevogável e irretratável, a Fiduciária a praticar todos os atos autorizados no âmbito do Contrato.
6. Exceto como expressamente aditado nos termos do presente, todas as disposições, termos e condições do Contrato permanecem integralmente em pleno vigor e efeito, sendo ora expressamente ratificados por todos os signatários do presente.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente [•] Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, em [•] vias idênticas, na presença das testemunhas abaixo.

Curitiba, [•].

[ASSINATURAS]

ANEXO A

Descrição dos Imóveis em Estoque

ANEXO B

Descrição dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente