**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº [•]**

**(VIA NEGOCIÁVEL)**

|  |
| --- |
| **I – CREDORA** |
| **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominado simplesmente “**CREDORA**”. |

|  |
| --- |
| **II - EMITENTE** |
| **SERVIC CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 83.904.854/0001-20, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente “**EMITENTE**”. |

|  |
| --- |
| **III - SECURITIZADORA** |
| **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “**SECURITIZADORA**”. |

|  |
| --- |
| **IV - AVALISTAS** |
| **AVALISTA 1** |
| **RICARDO LIMA GRIPP**, brasileiro, solteiro, advogado, natural de Castanhal – PA, nascido em 29 de abril de 1989, portador da Cédula de Identidade nº 17979- OAB/PA e inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 957.558.452-04, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Av. Universitária, nº 39, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360 (“Sr. Ricardo”); e |
| **AVALISTA 2** |
| **EDUARDO LIMA GRIPP**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, natural de Castanhal – PA, nascido em 23 de março de 1986, portador da Cédula de Identidade nº 4446459 – PC/PA e inscrito no CPF/ME sob o nº 780.215.292-53, residente na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Alameda Orquidia, nº 38, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360 (“Sr. Eduardo” e, quando referido em conjunto com o Sr. Ricardo, doravante designados “**AVALISTAS**”). |
|  |
| **V - CÔNJUGE ANUENTE** |
| **CARINE ADRIANE SEFRIN GRIPP**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, advogada, portadora da Cédula de Identidade nº 5428417 - PC/PA, inscrita no CPF/ME sob o nº 864.580.002-00, residente e domiciliada na Cidade de Castanhal, Estado de Pará, na Alameda Orquidia, nº 38, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360 (“Sra. Carine”). |
|  |
| **VI – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** |
| 1. Valor Total do Crédito: R$ [12.000.000,00] (doze milhões de reais) (“Valor de Principal”). [iBS: Valor estimado com base na destinação que já temos. Aguardando definição do montante destinado a reembolso para fechamento do valor de cada CCB]    1. Valor Total Estimado a ser Liberado: R$ [12.000.000,00] (doze milhões de reais), observadas as retenções previstas na Cláusula 2.5. abaixo. 2. Taxa de Juros Efetiva: 10% (dez por cento) ao ano, calculados com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, capitalizados e pagos mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior, conforme Cláusula 03 abaixo (“Taxa de Juros”). 3. Correção Monetária: Correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), considerando apenas variação positiva, paga mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior, conforme Cláusula 03 abaixo (“Correção Monetária”). 4. Imposto Sobre Operações Financeiras: R$ [•] ([•] reais), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“IOF”). 5. Amortização Extraordinária: Conforme Cláusula 04 abaixo. 6. Prazo da Operação: Até 184 (cento e oitenta e quatro) meses, findos em [•] de julho de 2036 (“Data de Vencimento”). 7. Praça de Pagamento: São Paulo/SP. 8. Encargos Moratórios: (i) Multa Moratória de 2% (dois por cento); e (ii) Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente (“Encargos Moratórios”). |
|  |
| **VII – GARANTIAS** |
| Em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações, pecuniárias ou não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela **EMITENTE** por meio da presente Cédula de Crédito Bancário nº [•] (“**CÉDULA**”), bem como por meio do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido), serão constituídas as seguintes garantias (“Garantias”):   1. Garantia pessoal prestada neste ato pelos **AVALISTAS**, qualificados no Quadro IV deste Preâmbulo, na forma de aval (“Aval”); 2. Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios (conforme definidos no Contrato de Cessão) (“Cessão Fiduciária”); 3. Constituição dos Fundos de Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão); 4. Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES 749 SPE LTDA** (conforme definida no Contrato de Cessão); e 5. Constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definidas no Contrato de Cessão). |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VIII – CONTAS DA OPERAÇÃO** | | |
| Conta da Operação (“Conta Centralizadora”): | | |
| Banco  [•] | Agência  [•] | N° da Conta Corrente  [•] |
| Conta Indicada pela **EMITENTE** (“Conta Autorizada”): | | |
| Banco  [•] | Agência  [•] | N° da Conta Corrente  [•] |

|  |
| --- |
| **IX – UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS** |
| Os recursos disponibilizados no âmbito da presente **CÉDULA** que forem efetivamente liberados à **EMITENTE**, nos termos do item 1.1. do Quadro VI acima, serão destinados: **(i)** ao pré pagamento da “*Cédula de Crédito Bancário nº 040*”, no montante total de R$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais), celebrada em 19 de setembro de 2017 entre a **EMITENTE** e a **Domus Companhia Hipotecária**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89 para financiar as obras: (a) do “Loteamento Jardim das Flores I”, desenvolvido na modalidade de loteamento imobiliário, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (“Lei nº 6.766/79”), no imóvel objeto da matrícula nº 20.225, do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará; e (b) do “Loteamento Jardim das Flores II”, desenvolvido na modalidade de loteamento imobiliário, nos termos da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 20.742, do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará (“Loteamentos” e “CCB Antiga”, respectivamente), de modo a gerar disponibilidade de caixa na **EMITENTE** suficiente para fazer frente à finalização das obras dos Loteamentos, bem como para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo III da presente **CÉDULA** (“Empreendimentos”); e **(ii)** o montante restante será destinado ao efetivo desenvolvimento dos Empreendimentos, a ser liberado conforme necessidade de caixa demonstrada pela **EMITENTE** nos termos da Cláusula 02 abaixo. |

|  |
| --- |
| **X – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES** |
| **CONSIDERANDO QUE**:   1. A **EMITENTE**, em parceria com a **Precal Construtora Eireli**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.717.641/0001-12 (“Precal” e, quando em conjunto com a **EMITENTE**, doravante designados “Devedores"), está desenvolvendo os Loteamentos, a serem comercializados nos termos dos Contratos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão); 2. Além disso, os Devedores têm interesse em desenvolver os Empreendimentos, cuja aprovação do projeto arquitetônico, obtenção das respectivas licenças e efetivo início das obras ocorrerão de forma faseada, durante a vigência da presente **CÉDULA**; 3. Em razão do quanto exposto nos itens “a” e “b” acima, os Devedores buscaram financiamento imobiliário junto à **CREDORA**, que por sua vez concorda em concedê-lo, mediante emissão, nesta data: (i) da presente **CÉDULA**; e (ii) da Cédula de Crédito Bancário nº [•], no valor de R$ [•], emitida pela Precal em favor da **CREDORA** (“CCB Precal”), totalizando o montante de R$ [15.220.000,00 (quinze milhões e duzentos e vinte mil reais)]; [iBS: Aguardando definição do valor referente ao reembolso da Precal para fechamento dos valores das CCBs] 4. A **CREDORA**, posteriormente, irá ceder os créditos imobiliários vinculados à presente **CÉDULA** e à CCB Precal (“Créditos Imobiliários”) para a **SECURITIZADORA**, por meio da celebração, nesta data, do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Cessão de Créditos” e “Contrato de Cessão”, respectivamente”); 5. Em decorrência da Cessão de Créditos, as Garantias serão constituídas diretamente em favor da **SECURITIZADORA**, bem como todo e qualquer aditamento à presente **CÉDULA** deverá ser celebrado única e exclusivamente pela **SECURITIZADORA**, na qualidade de atual credora dos Créditos Imobiliários, fato este que a **CREDORA** neste ato declara sua expressa anuência, para nada mais reclamar, em juízo ou fora dele; 6. Ato posto, a **SECURITIZADORA** emitirá 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários oriundos da presente **CÉDULA** e da CCB Precal, bem como as Garantias (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrada nesta data entre a **SECURITIZADORA** e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda.**, atuando por sua filial na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-01, na qualidade de instituição custodiante das CCI (“Simplific Pavarini” e “Escrituras de Emissão de CCI”, respectivamente); 7. Por fim, a **SECURITIZADORA** vinculará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 01ª Série da 01ª Emissão da **SECURITIZADORA** (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 01ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, a ser firmado nesta data entre a **SECURITIZADORA** e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Operação”, respectivamente); e 8. Isto posto, integram a presente Operação os seguintes documentos (“Documentos da Operação”): 9. A presente **CÉDULA**; 10. A CCB Precal; 11. O Contrato de Cessão; 12. As Escrituras de Emissão de CCI; 13. O Termo de Securitização; 14. O Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Cessão); 15. O Contrato de Servicing (conforme definido no Contrato de Cessão); 16. A Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749 (conforme definida no Contrato de Cessão); 17. A Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo (conforme definida no Contrato de Cessão); 18. A Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia (conforme definida no Contrato de Cessão); e 19. A Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais (conforme definida no Contrato de Cessão).   A **EMITENTE RESOLVE** emitir a presente **CÉDULA**, nos termos e condições abaixo aduzidos |

**CLÁUSULA 01.**

**DA PROMESSA DE PAGAMENTO**

* 1. A **EMITENTE**, qualificada no Preâmbulo acima, pagará na Praça de Pagamento o Valor de Principal exposto na presente **CÉDULA**, emitida nos termos da legislação vigente, em favor da **CREDORA**, ou à sua ordem, na Data de Vencimento, respeitadas as regras de Amortização Extraordinária e de Vencimento Antecipado abaixo discriminadas.

**CLÁUSULA 02.**

**DO OBJETO E FORMA DE DESEMBOLSO DO VALOR DE PRINCIPAL**

**2.1.** O objeto desta **CÉDULA** é a concessão, pela **CREDORA**, ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, de financiamento imobiliário equivalente ao Valor de Principal, a ser liberado nos termos desta Cláusula 02, para utilização, pela **EMITENTE**, exclusivamente para a finalidade e forma descritas no Quadro IX do Preâmbulo, observadas ainda as Despesas da Operação.

**2.1.1.** Quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA,** na qualidade de cessionária, sub-rogar-se-á automaticamente, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, na titularidade de todas e quaisquer garantias desta **CÉDULA**, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a tais garantias, como se seu titular originário fosse.

**2.2.** A liberação do Valor de Principal na Conta Centralizadora será efetivada pela **CREDORA**, ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, em uma única parcela, na data em que for verificado o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições para Liberação dos Recursos”):

1. A assinatura pelos respectivos representantes legais desta **CÉDULA** e dos demais Documentos da Operação;
2. A conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da **SECURITIZADORA**, da auditoria jurídica da **EMITENTE**, dos **AVALISTAS** e dos Loteamentos;
3. A conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da **SECURITIZADORA**, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório inicial de acompanhamento pelo **SERVICER** (conforme definido no Contrato de Cessão), contratado para a operação (“Relatório do Servicer”); e
4. A não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado desta **CÉDULA**.

**2.3.** Verificado pela **SECURITIZADORA** o cumprimento pela **EMITENTE** das Condições para Liberação dos Recursos, será realizada a retenção prevista na Cláusula 2.5. abaixo, o valor remanescente será disponibilizado na Conta Autorizada, nos termos e condições previstos nas Cláusulas 2.6 e 2.7. abaixo (“Recursos Disponibilizados”) após o cumprimento das seguintes condições (“Condições Precedentes”):

1. Apresentação do Contrato de Cessão registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das suas partes signatárias;
2. A prenotação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749 no Cartório de Registro de Imóveis competente;
3. A prenotação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749 na Junta Comercial Competente;
4. A prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Condomínio Campo Belo no Cartório de Registro de Imóveis competente;
5. A prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Condomínio Vitória Régia no Cartório de Registro de Imóveis competente;
6. A prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Áreas Adicionais no Cartório de Registro de Imóveis competente;
7. A apresentação da opinião legal, realizada por escritório de advocacia, em condições satisfatórias à **SECURITIZADORA**;
8. A subscrição da totalidade dos CRI; e
9. A integralização da totalidade dos CRI.

**2.3.1.** As Partes neste ato reconhecem que todo e qualquer valor referente ao Valor de Principal depositado na Conta Centralizadora na Data de Vencimento será utilizado para fins de Amortização Extraordinária Compulsória (conforme definida na Cláusula 04 abaixo).

**2.4.** Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas pela **EMITENTE** em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da presente data, os negócios jurídicos avençados na presente **CÉDULA** restarão automaticamente ineficazes, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”).

**2.5.** Antes dos recursos serem liberados para a Conta Autorizada, serão retidos do Valor de Principal valores suficientes para satisfazer as seguintes obrigações, conforme segue abaixo:

**(a)** Pagamento das despesas iniciais da Operação, conforme listadas no Anexo II; e

**(b)** Composição dos Fundos de Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão).

**2.6.** Em complemento à Cláusula 2.5. acima, as seguintes despesas serão arcadas com os recursos existentes na Conta Centralizadora, ou no Fundo de Reserva, na data de seu vencimento e seguindo a seguinte ordem de prioridade::

1. Pagamento das Despesas recorrentes da Operação, conforme listadas no Anexo II desta **CÉDULA**;
2. Reconstituição dos Fundos de Garantia, em montante suficiente para o seu reenquadramento, na hipótese dos mesmos estarem desenquadrados.
3. Pagamento da Remuneração (conforme definida no Termo de Securitização);
4. Pagamento dos tributos cuja responsabilidade de recolhimento seja da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**;
5. Pagamento de eventuais outras despesas extraordinárias da Operação;
6. Pagamento de eventuais encargos moratórios, conforme definidos nesta **CÉDULA**, se aplicáveis; e
7. Amortização Extraordinária Compulsória do Financiamento.

**2.7.** A primeira liberação dos Recursos Disponibilizados ocorrerá em até [•] ([•]) dias contados da constatação do cumprimento cumulativo das Condições Para Liberação dos Recursos e das Condições Precedentes, e será equivalente, após as devidas deduções, ao valor necessário para realizar o pré pagamento da CCB Antiga, e será realizada pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, em até 05 (cinco) dias contados de referido cumprimento das Condições Precedentes.

**2.7.1.** No caso da primeira parcela descrita na Cláusula 2.7. acima, esta poderá ser paga diretamente à credora da CCB Antiga, estando autorizado desde a presente data o pagamento por conta e ordem a ser realizado pela **CREDORA** e, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**.

**2.8.** Adicionalmente ao exposto na Cláusula 2.7., a primeira liberação dos recursos do Fundo de Obras será disponibilizada pela **CREDORA**, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, conforme necessidade de caixa apontada pela **EMITENTE** no Relatório de Medição de Obras (conforme definido abaixo).

**2.8.1.** A **EMITENTE** neste ato se obriga a, semestralmente e às suas expensas, encaminhar o Relatório de Medição contendo uma estimativa das despesas que serão incorridas pela **EMITENTE** no semestre de referência, utilizando como base o cronograma estimativo das obras dos Loteamentos e das aprovações de projeto e posteriores obras dos Empreendimentos, conforme Anexo I desta **CÉDULA** (“Relatório de Medição”).

**2.8.2.** O Relatório de Medição deverá obrigatoriamente ser elaborado por profissional especializado contratado às custas da **EMITENTE**, que visitará tais obras e produzirá um novo Relatório de Medição contendo o comparativo de evolução das obras referente ao Relatório de Medição produzido no semestre anterior, devendo ser apresentado até o dia 20 (vinte) dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo que o segundo relatório deverá ser apresentado no dia 20 de julho de 2021.

**2.8.3.** Apresentado o Relatório de Medição do semestre de referência, os recursos correspondentes serão disponibilizados na Conta Autorizada em até 05 (cinco) dias úteis de referida apresentação, devendo a **EMITENTE** comprovar a destinação dos recursos nos moldes previstos nesta **CÉDULA** até a apresentação do próximo Relatório de Medição, sob pena de suspensão da disponibilização dos Recursos Disponibilizados pela **CREDORA**.Os valores recebidos na parcela em questão não comprovados serão deduzidos da próxima parcela dos Recursos Disponibilizados.

**2.9.** Os Recursos Disponibilizados serão creditados a partir da Conta Centralizadora para a Conta Autorizada, após as retenções previstas na Cláusula 2.5. acima, através de transferência e/ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) emitida pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**CLÁUSULA 03.**

**REMUNERAÇÃO – CAPITALIZAÇÃO, CÁLCULOS E FORMA DE PAGAMENTO**

**3.1.** Sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e despesas previstos nesta **CÉDULA**, sobre o valor da totalidade dos Recursos Disponibilizados, deduzido do valor de eventuais Amortizações Extraordinárias (“Saldo Devedor”), a **EMITENTE** pagará os Juros Remuneratórios e a Correção Monetária, na forma indicada nesta Cláusula 03.

**3.1.1.** Os Juros Remuneratórios somados com a Correção Monetária (“Remuneração”), serão capitalizados e pagos mensalmente, isto é, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, sobre o valor do Saldo Devedor apurado todo dia 20 (vinte) de cada mês, descontadas eventuais amortizações ocorridas nos moldes descritos na Cláusula 04 abaixo.

**3.1.2.** Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, a **EMITENTE** concorda que a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** utilize, para apuração dos valores devidos em razão desta **CÉDULA**, seu substituto legal.

**3.1.3.** Tendo em vista o disposto nesta Cláusula 3.1 e suas subcláusulas, segue abaixo o cálculo da Remuneração desta **CÉDULA**:

|  |
| --- |
| Cálculo da Remuneração:  R=J+At, em que  R = Remuneração, nos termos desta Cédula;  At = SDa – SDn, em que  At = Atualização Monetária, nos termos desta Cláusula;  SDa = SDn x C, em que  SDa = Valor Nominal Unitário do Saldo Devedor desta **CÉDULA** atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;  SDn = Valor Nominal Unitário do Saldo Devedor desta **CÉDULA** relativo ao mês anterior, após a amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;  C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: para cálculo do fator de variação em março, será utilizado o índice base do IPCA/IBGE de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:  , ou VA, em que:  OBS: caso o fator de variação seja inferior a 01, ou seja negativo, utilizar-se-á C=1.  NIa= Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês de vigente;    NIb= Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao NIa;  VA = Caso o número índice NIa ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes do pagamento da remuneração, utilizar-se-á o fator de variação utilizado no mês anterior ao mês de referência. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.  J= SDn x (FJ - 1), em que:  J = Valor unitário dos juros acumulados desta **CÉDULA** na data de atualização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;  SDn = Conforme definido acima;  FJ = Fator de Juros calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:  FJ =  em que:  i = Juros remuneratórios desta Cédula;  dcp = Número de dias corridos entre a data de liberação dos Recursos Disponibilizados ou Amortização Extraordinária imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data para o próximo evento, sendo dcp um número inteiro; |

**3.2.**Mensalmente, todo dia 20 (vinte) de cada mês, sendo o primeiro no dia 20 (vinte) do mês subsequente ao da primeira liberação de Recursos Disponibilizados, a **EMITENTE** deverá pagar à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** a totalidade da Remuneração relativa ao período definido como “dcp” na fórmula prevista na Cláusula 3.1.3 acima, aplicado sobre o Saldo Devedor do último dia 20 (vinte) do mês imediatamente anterior, data da última liberação de Recursos Disponibilizados ou Amortização Extraordinária.

**3.2.1.** Exceto nas ocasiões em que os valores devidos à título de Remuneração sejam retidos dos recursos depositados na Conta Centralizadora, o pagamento da Remuneração será realizado na Conta Centralizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes. Qualquer recebimento de parcela da Remuneração fora do prazo avençado constituirá mera tolerância e não afetará as demais parcelas da Remuneração e demais itens e condições desta **CÉDULA**, nem importará em novação ou modificação do quanto ora acordado, inclusive quanto aos Encargos Moratórios.

**CLÁUSULA 04.**

**VALOR DE PRINCIPAL – VENCIMENTO FINAL E AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS**

**4.1.** A **EMITENTE** deverá pagar, na Data de Vencimento, a totalidade do Saldo Devedor, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, a ser realizada para a Conta Centralizadora.

**4.1.1.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação desta **CÉDULA** até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**4.1.2.** Toda e qualquer obrigação decorrente da presente **CÉDULA** que não seja cumprida em sua respectiva data de cumprimento sofrerá a incidência dos Encargos Moratórios, conforme expostos no item 10 do Quadro VI desta **CÉDULA**.

**4.2.** Sem prejuízo da obrigação descrita na Cláusula 4.1, a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**, realizará todo dia 20 (vinte) de cada mês, após o pagamento da Ordem de Pagamentos (conforme definida no Contrato de Cessão), um levantamento dos recursos alocados na Conta Centralizadora, devendo referidos recursos serem utilizados para fins de amortização compulsória do Valor de Principal (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

**4.2.1.** Caso, em qualquer mês, quando da apuração de eventual valor alocado na Conta Centralizadora, o respectivo valor a ser pago à título de Amortização Extraordinária Compulsória seja inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais), referido valor será retido na Conta Centralizadora para ser acumulado com eventuais valores futuros até somarem R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ou mais, quando então serão utilizados para pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória.

**4.3.** Caso a **EMITENTE** opte por pagar qualquer valor à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** além dos devidos mensalmente e daqueles relativos à Amortização Extraordinária Compulsória, sobre tais valores excedentes será cobrada uma multa no montante de 3% (três por cento) (“Amortização Extraordinária Facultativa” e, quando em conjunto com Amortização Extraordinária Compulsória, doravante designadas “Amortizações Extraordinárias”).

**CLÁUSULA 05.**

**DA DISPONIBILIZAÇÃO DE EXTRATOS**

**5.1.** A **credorA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** colocará à disposição da **emitente** extratos ou planilhas de cálculo que serão considerados partes integrantes desta **CÉDULA**. Os extratos ou planilhas de cálculos serão enviados à **Emitente** sempre que esta fizer solicitação neste sentido. A **CredorA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** poderá enviar à **Emitente** referidas planilhas de cálculos e extratos mesmo que não tenha recebido qualquer solicitação de envio.

**5.1.1.** A **EMITENTE** reconhece, desde já, como meios de prova do débito e do crédito decorrentes da presente **CÉDULA**, os extratos demonstrativos, os avisos de lançamento ou os avisos de cobrança expedidos pela **CredorA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**. Estes extratos demonstrativos, avisos de lançamento ou avisos de cobrança serão enviados à **EMITENTE**, através do serviço postal, fac-símile ou meio eletrônico, a critério da **CredorA** ou, quando da Cessão de Créditos, **SECURITIZADORA** e, quando não contestados no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contado da data do respectivo recebimento pela **EMITENTE**, serão considerados aceitos, bons, líquidos e certos, bastantes e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas, operada e formalizada entre a **CredorA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** e a **EMITENTE**, para todos os fins de direito, ficando expressa e plenamente assentadas a certeza e a liquidez do crédito da **CredorA**.

**CLÁUSULA 06.**

**DAS GARANTIAS**

**6.1.** Em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela **EMITENTE** nesta **CÉDULA** e nos Documentos da Operação, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Saldo Devedor, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das Garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos (“Obrigações Garantidas”), foram constituídas as Garantias descritas no Quadro VII desta **CÉDULA**, e, exceto pelo Aval, estão devidamente especificadas no Contrato de Cessão.

**6.2.** Os **AVALISTAS** comparecem à presente **CÉDULA** para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura nesta **CÉDULA**, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores com a **EMITENTE**, pelo cumprimento das Obrigações Garantidas. Os **AVALISTAS** se comprometem a honrar o Aval ora prestado, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir o Aval.

**6.2.1.** Os **AVALISTAS** poderão vir, a qualquer tempo, a serem chamados para honrar as Obrigações Garantidas, caso referidas obrigações sejam descumpridas no todo ou em parte.

**6.2.2.** Os **AVALISTAS** declaram estarem cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas das Obrigações Garantidas, permanecendo válido o Aval até a data em que for constatado pela **SECURITIZADORA** o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinto.

**6.2.3.** Nenhuma objeção ou oposição da **EMITENTE** poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos **AVALISTAS** com o fito de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**.

**6.2.4.** Os **AVALISTAS** concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos do Aval, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da **EMITENTE** com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ela, até que referidas obrigações tenham sido integralmente satisfeitas.

**6.2.5.** A Sra. Carine comparece na presente **CÉDULA** para anuir com o Aval prestado pelo Sr. Eduardo, nos termos e disposição aqui expostos, conforme o artigo 1.647, do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

**CLÁUSULA 07.**

**DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1.** A dívida contida na presente **CÉDULA** poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos seguintes casos (“Eventos de Vencimento Antecipado”), que as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela **EMITENTE** e pelos **AVALISTAS**, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA** nesta **CÉDULA**.

1. se a **EMITENTE** deixar de depositar a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definidos no Contrato de Cessão) na Conta Centralizadora, respeitado o prazo de cura de 10 (dez) dias;
2. se a **EMITENTE** e/ou os **AVALISTAS** deixarem de pagar, no respectivo vencimento, qualquer prestação de principal, juros ou de qualquer importância devida em razão desta **CÉDULA**;
3. se a **EMITENTE** e/ou os **AVALISTAS** descumprirem qualquer cláusula desta **CÉDULA** ou se for apurada, a qualquer tempo, a falsidade de qualquer das declarações por eles formuladas;
4. se a **EMITENTE** empregar os Recursos Disponibilizados em finalidade diversa daquela estabelecida nesta **CÉDULA**;
5. se a **EMITENTE**, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, modificar o projeto e/ou não observar as plantas, memoriais descritivos, cronograma de obra, orçamentos e demais documentos dos Loteamentos e dos Empreendimentos aceitos pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**;
6. se as obras objeto dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos sofram qualquer paralisação por período superior a 30 (trinta) dias, respeitado o Cronograma de Obras que compõe o Anexo I;
7. se a **EMITENTE**, desfalcadas as Garantias, em virtude de sua depreciação ou deterioração, não as reforçar;
8. se a **EMITENTE** ou os **AVALISTAS** caírem em insolvência;
9. se a **EMITENTE** constituir sobre os imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Loteamentos e/ou os Empreendimentos, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**;
10. se a **EMITENTE** contratar outros empréstimos ou financiamentos que tenham por garantia qualquer ativo que impeça a livre execução das Garantias pela **SECURITIZADORA**;
11. se a **EMITENTE** não apresentar, quando solicitada, os recibos quitados de tributos e outras contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre os imóveis objeto da presente Operação e que sejam de sua responsabilidade;
12. se a **EMITENTE** não mantiver em dia o pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária pertinente aos Loteamentos e/ou aos Empreendimentos;
13. se a **EMITENTE** tiver movida contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete os Loteamentos e/ou os Empreendimentos, no todo ou em parte;
14. se a **EMITENTE** sofrer desapropriação dos imóveis objeto dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos;
15. caso seja constatado o vencimento antecipado da CCB Precal;
16. se a **EMITENTE** impedir ou dificultar a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** de exercitar seu direito à fiscalização dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos;
17. se a **EMITENTE** depositar nos imóveis vinculados à Operação objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;
18. se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
19. se for protestado qualquer título de crédito, no valor igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) contra a **EMITENTE** e/ou os **AVALISTAS**, não sanado em até 30 (trinta) dias;
20. se a **EMITENTE** e/ou os **AVALISTAS**, ou até as sociedades, indicadas no Anexo IV, que, relativamente à **EMITENTE** e/ou aos **AVALISTAS** são coligadas, controladoras, interligadas ou controladas, assim consideradas de acordo com a definição prevista no artigo 243 e parágrafos da Lei nº 6.404/76 e na legislação fiscal (“Sociedades”), tiverem sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada;
21. se, sem o expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** tiverem, total ou parcialmente, o seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado;
22. se, sem o expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS**, sofrerem, durante a vigência do presente contrato, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
23. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, nos respectivos vencimentos, débitos de sua responsabilidade decorrentes de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com a própria **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a própria **SECURITIZADORA** ou qualquer das empresas a ela coligadas;
24. se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento de dívidas de responsabilidade da **EMITENTE** e/ou das Sociedades e/ou dos **AVALISTAS**;
25. se o sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil, e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o complemente o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal de informações de crédito apontar o inadimplemento de obrigações da **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS**;
26. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** sofrerem mudança adversa em sua situação patrimonial e/ou financeira;
27. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** ingressarem em juízo contra a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, contra a **SECURITIZADORA** ou quaisquer empresas a ela coligadas com qualquer medida judicial;
28. se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente desta **CÉDULA** for suspensa ou revogada;
29. se quaisquer obrigações pecuniárias assumidas junto à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** deixarem de constituir obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas e/ou de gozar de prioridade, no mínimo *pari passu*, com todas as demais obrigações pecuniárias da mesma espécie, presentes ou futuras, perante terceiros;
30. se, sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** assumirem novas dívidas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
31. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** venderem, transmitirem, transferirem ou de qualquer forma alienarem ou onerarem parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, salvo se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
32. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** alienarem ou onerarem ativos financeiros (tais como, mas não se limitando a, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários) e/ou direitos creditórios de sua titularidade sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, salvo se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
33. se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** tiverem sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;
34. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** sofrerem arresto, sequestro ou penhora de bens;
35. se não forem renovadas ou forem canceladas, revogadas ou suspensas as autorizações, concessões, alvarás e licenças necessárias para o regular exercício das respectivas atividades da **EMITENTE** e/ou das Sociedades e/ou dos **AVALISTAS**, bem como para desenvolvimento dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos;
36. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou os **AVALISTAS** forem responsabilizados, judicial ou administrativamente, por dano causado ao meio ambiente;
37. se ocorrerem eventos que possam afetar negativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da **EMITENTE** e/ou das Sociedades e/ou dos **AVALISTAS**;
38. se for apurada violação ou for iniciado procedimento investigatório visando à apuração de violação, pela **EMITENTE** e/ou pelas Sociedades e/ou pelos **AVALISTAS** e/ou seus respectivos administradores e/ou sócios/acionistas, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13;
39. caso seja constatado, a qualquer momento, o não atendimento às obrigações referentes ao Patrimônio de Afetação (conforme definido no Contrato de Cessão);
40. se não for obtido o Termo de Verificação de Obras dos Loteamentos, no prazo de até 06 (seis) meses, contados a partir da data da conclusão das obras; e
41. caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas pela **EMITENTE**, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar desta data.

**7.1.1.** Na ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas acima, a **EMITENTE** deverá pagar o Saldo Devedor, devidamente atualizado, incluindo, mas não se limitando, a incidência diária da Remuneração devida e não paga nos termos desta **CÉDULA**, e acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês (“Multa de Vencimento Antecipado”). Tal pagamento deverá ser realizado pela **EMITENTE** no prazo de até 02 (dois) dias úteis a contar do recebimento, pela **EMITENTE**, de notificação enviada pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, ou por seu cessionário, conforme o caso, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

**7.1.2.** A **EMITENTE,** obriga-se neste ato, a apresentar semestralmente documentos e/ou declarações, conforme aplicável, que comprovem a não verificação das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado listadas na cláusula acima.

**CLÁUSULA 08.**

**DO PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

**8.1.** A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** declaram-se cientes e concordam com que a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** possa repassar-lhes e exigir o pagamento de quaisquer tributos, contribuições e/ou demais encargos que incidam sobre esta **CÉDULA** e/ou que venham a incidir no futuro, decorrente da existência, aumento e/ou criação desses mesmos tributos, contribuições e/ou demais encargos e/ou da criação de outros tributos, contribuições e/ou demais encargos. Para tanto, a **EMITENTE** e os **AVALISTAS** desde já reconhecem como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA** pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser retidos quando da transferência dos Recursos Disponibilizados para a Conta Autorizada.

**8.2.** A **EMITENTE** e/ou os **AVALISTAS**, conforme o caso, serão responsáveis pelo custo de todos os tributos, atuais, incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devido à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** no âmbito desta **CÉDULA**. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela **EMITENTE** e/ou pelos **AVALISTAS** à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** no âmbito da presente **CÉDULA** serão suportados pela **EMITENTE** e/ou pelos **AVALISTAS**, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos, inclusive, mas não limitado a, dos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, à Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e IOF que por ventura venham a ser cobrados. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a **EMITENTE** tiver que reter ou deduzir dos pagamentos feitos à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** quaisquer tributos e/ou taxas, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross-up*).

**CLÁUSULA 09.**

**DA CESSÃO DE OBRIGAÇÕES E DE CRÉDITO**

**9.1.** A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** não poderão transferir as suas obrigações descritas nesta **CÉDULA** para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **SECURITIZADORA**. A **CREDORA** irá ceder os créditos decorrentes desta **CÉDULA** para a **SECURITIZADORA**, juntamente com todos os seus acessórios, mediante celebração do Contrato de Cessão.

**9.1.1.** A **CREDORA** não assumirá qualquer coobrigação quando da Cessão de Créditos, inclusive em relação a eventuais cessões posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da **EMITENTE** e dos **AVALISTAS**.

**9.2.** Após a celebração do Contrato de Cessão, em razão da Cessão de Créditos, ações e obrigações decorrentes desta **CÉDULA**, as Partes reconhecem que o termo “**CREDORA”** passará a designar unicamente a **SECURITIZADORA**, para todos os fins e efeitos de direito desta **CÉDULA** e das Garantias. Neste sentido, formalizada a Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** substituirá a **CREDORA** em todos os direitos e obrigações decorrentes da presente **CÉDULA**, sendo desnecessária a anuência ou aposição de assinatura da **CREDORA** em qualquer aditamento à presente **CÉDULA**.

**CLÁUSULA 10.**

**DA TOLERÂNCIA**

**10.1.** A abstenção, pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhe são assegurados, em decorrência de lei ou desta **CÉDULA**, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento das obrigações aqui assumidas pela **EMITENTE**, não implicarão em novação, e nem impedirão a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** de exercerem, a qualquer momento, referidos direitos e faculdades.

**CLÁUSULA 11.**

**DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DOS AVALISTAS**

**11.1.** As Partes declaram que:

1. A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** assumem a responsabilidade de manter constantemente atualizados e por escrito, junto à **CREDORA** ou seu cessionário, seus endereços. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta **CÉDULA**, estes serão automaticamente considerados intimados, independentemente de qualquer maior formalidade, nos respectivos endereços que tiverem indicados no Preâmbulo, aplicando-se este ponto para comunicações direcionadas à **CREDORA** e/ou à **SECURITIZADORA**;
2. A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** responsabilizam-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados ou enviados à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**;
3. A **EMITENTE** obriga-se a entregar à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, em data por este solicitada neste sentido, os documentos solicitados por elas para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
4. A **EMITENTE** obriga-se a entregar à **CREDORA** ou à **SECURITIZADORA**, conforme o caso, sempre que solicitada, os documentos que comprovem o cumprimento das suas obrigações referentes à constituição e operacionalização do Patrimônio de Afetação (conforme definido no Contrato de Cessão).

**11.2.** Fica desde já autorizado pela **EMITENTE** o uso e divulgação da marca e referências aos Loteamentos e/ou aos Empreendimentos pela **SECURITIZADORA**, pelos investidores dos CRI e/ou pelos prestadores de serviço vinculados à Operação, para fins de publicidade. Da mesma forma, caso seja solicitado por qualquer das partes listadas nesta Cláusula, fica a **EMITENTE** obrigada a adicionar referidos materiais publicitários as marcas e/ou referências da **SECURITIZADORA**, dos investidores do CRI e/ou dos prestadores de serviço vinculados à Operação.

**CLÁUSULA 12.**

**DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL**

**12.1.** A **EMITENTE** declara que respeita a legislação ambiental e que a utilização do Valor de Principal não será destinada a quaisquer finalidades e/ou projetos que possam causar danos sociais e que não atendam rigorosamente as normas legais e regulamentares que regem a Política Nacional do Meio Ambiente.

**12.2.** A **EMITENTE** obriga-se a obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, etc.) quando previstos nas normas de proteção ambiental, atestando o seu cumprimento, e a informar à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, imediatamente, a existência de manifestação desfavorável de qualquer autoridade.

**12.3.** A **EMITENTE** entregará à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, se, e, assim que solicitada, cópia autenticada de todos os documentos acima mencionados, informando imediatamente à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**, por escrito, a ocorrência de qualquer irregularidade ou evento que possa levar os órgãos competentes a considerar descumprida qualquer norma de proteção ambiental ou devida obrigação de indenizar qualquer dano ambiental.

**12.4.** A **EMITENTE**, independentemente de culpa, ressarcirá a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** de qualquer quantia que esta seja compelida a pagar por conta de dano ambiental que, de qualquer forma, a autoridade entenda estar relacionado a esta **CÉDULA**, assim como indenizará a **CREDORA** ou a **SECURITIZADORA**, conforme o caso, por qualquer perda ou dano, inclusive à sua imagem, que esta venha a experimentar em decorrência de dano ambiental.

**CLÁUSULA 13.**

**DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO (SCR)**

**13.1.** A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** autorizam a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**, a qualquer tempo, mesmo após a extinção desta operação a:

1. fornecer ao BACEN, para integrar o SCR, informações sobre o montante de suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive as em atraso e as operações baixadas com prejuízo, bem como o valor das coobrigações assumidas e das garantias prestadas; e
2. consultar o SCR sobre eventuais informações existentes em nome da **EMITENTE** e dos **AVALISTAS**.

**13.2.** A finalidade do SCR é prover o BACEN de informações sobre operações de crédito para fins de supervisão do risco de crédito e intercâmbio de informações entre instituições financeiras. A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** estão cientes de que a consulta ao SCR pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA** depende desta prévia autorização e ratificam eventual consulta feita anteriormente para fins desta contratação. A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** poderão ter acesso, a qualquer tempo, aos dados do SCR pelos meios colocados à sua disposição pelo BACEN e, em caso de divergência nos dados do SCR fornecidos pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, pedir a correção, exclusão ou o registro de anotação complementar, inclusive de medidas judiciais, mediante solicitação escrita e fundamentada à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA**.

CLÁUSULA 14.

**RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**14.1.** Os termos e condições desta **CÉDULA** devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**14.2.** Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente da presente **CÉDULA** será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

**14.2.1.** A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Arbitragem Empresarial – Brasil – Camarb (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.

**14.2.2.** As especificações dispostas nesta **CÉDULA** têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

**14.2.3.** A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia desta **CÉDULA**. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

**14.2.4.** A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

**14.2.5.** Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

**14.2.6.** A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

**14.2.7.** A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

**14.2.8.** A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

**14.2.9.** A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

**14.2.10.** As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Instrumento, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

**14.2.11.** Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (i) assegurar a instituição da arbitragem; (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes; e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**14.2.12.** De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta Cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma a presente **CÉDULA**, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

**CLÁUSULA 15.**

**ANTICORRUPÇÃO**

**15.1.** A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** não podem oferecer, dar ou se comprometer a dar a qualquer pessoa, ou aceitar ou comprometerem-se a aceitar de qualquer pessoa, seja por conta própria ou de outrem, qualquer doação, pagamento, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras, ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indiretamente relacionada à presente **CÉDULA** e/ou aos demais instrumentos celebrados para viabilizar os Loteamentos e/ou os Empreendimentos, ou de outra forma que não relacionada à esta **CÉDULA** e/ou aos Documentos da Operação, e devem, ainda, garantir que seus colaboradores e agentes ajam da mesma forma (“Obrigações Anticorrupção”).

**15.2.** A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** deverão informar imediatamente, por escrito à **CREDORA** e à **SECURITIZADORA**, detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término da presente **CÉDULA**.

**15.3.** A **EMITENTE** e os **AVALISTAS** devem: (i) sempre cumprir estritamente com as Obrigações Anticorrupção; (ii) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da **CREDORA** e da **SECURITIZADORA**, para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (iii) deixar claro em todas as suas transações em nome da **EMITENTE** que a **CREDORA** e à **SECURITIZADORA** exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

A presente **CÉDULA** é emitida em 06 (seis) vias, sendo apenas 01 (uma) delas identificada como “VIA NEGOCIÁVEL” e as demais como “VIA NÃO NEGOCIÁVEL”, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

São Paulo, [•] de abril de 2021.

*(página de assinaturas a seguir)*

(*o restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

(*Página de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº [•], celebrado entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Servic Construtora Ltda., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., o Sr. Ricardo Lima Gripp, o Sr. Eduardo Lima Gripp e a Sra. Carine Adriane Sefrin Gripp, em [•]* *de abril de 2021.*)

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**SERVIC CONSTRUTORA LTDA.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**RICARDO LIMA GRIPP**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**EDUARDO LIMA GRIPP**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CARINE ADRIANE SEFRIN GRIPP**

**testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF/ME | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF/ME |

**ANEXO I**

**CRONOGRAMA ESTIMADO**

**ANEXO II**

**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

1. Despesas Iniciais:



1. Despesas Recorrentes:





**ANEXO III**

**LISTA DOS EMPREENDIMENTOS**

**ANEXO IV**

**LISTA DAS SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADORAS, INTERLIGADAS OU CONTROLADAS**