**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº [•]**

**(EMISSÃO DIGITAL)**

|  |
| --- |
| **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** |
| **ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Avenida Almirante Barroso, n° 1.184, Bairro Central, CEP 68.900-041, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.626.104/0001-49, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada “**EMITENTE**”. |

|  |
| --- |
| **III - SECURITIZADORA** |
| **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, 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 - AVALISTA** |
| **MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Rodovia BR-210, nº 4000, sala D, Lagoa Azul, CEP 68.909-788, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.331.029/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designado “**AVALISTA**”. |
| **V – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** |
| 1. Valor Total do Crédito: R$ 23.562.500,00 (vinte e três milhões, quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) (“Valor de Principal”).    1. Valor Total Estimado a ser Liberado: R$ [•] ([•]), observadas as retenções previstas na Cláusula 2.5. abaixo. 2. Taxa de Juros Efetiva: [•]% ([•]) ao ano, calculados com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, 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”), paga mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior, conforme Cláusula 03 abaixo (“Correção Monetária”). 4. Imposto Sobre Operações Financeiras: Operação isenta de recolhimento do Imposto sobre Operações Financeiras, nos termos do art. 9º, I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“IOF”), em razão da destinação de recursos prevista no Quadro IX abaixo. 5. Amortização Extraordinária: Conforme Cláusula 04 abaixo. 6. Prazo da Operação: [•] ([•]) dias corridos, findos em [•] de [•] de [•] (“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”). 9. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021. |
|  |
| **VI – 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 pelo **AVALISTA**, qualificado no Quadro IV deste Preâmbulo, na forma de aval (“Aval”); 2. Garantia fidejussória prestada pelo fiador, conforme definido no Contrato de Cessão (“Fiança”); 3. Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios (conforme definidos no Contrato de Cessão) (“Cessão Fiduciária”); 4. Constituição dos Fundos de Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão); e 5. Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da **EMITENTE** (conforme definida no Contrato de Cessão). |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VII – CONTAS DA OPERAÇÃO** | | |
| Conta de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”): | | |
| Banco  [•] | Agência  [•] | N° da Conta Corrente  [•] |
| Conta de livre movimentação Indicada pela **EMITENTE** (“Conta Autorizada”): | | |
| Banco  [•] | Agência  [•] | N° da Conta Corrente  [•] |

|  |
| --- |
| **VIII – 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 V acima, serão destinados à finalização das obras do empreendimento imobiliário denominado “Torre Almirante”, desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, para fins exclusivamente residenciais, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, no imóvel objeto da matrícula nº 48.235, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Macapá, Estado do Amapá (“Empreendimento”). |

|  |
| --- |
| **IX – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES** |
| **CONSIDERANDO QUE**:   1. A **EMITENTE**, está desenvolvendo o Empreendimento, cujas unidades estão e serão comercializadas nos termos dos Contratos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão);   b) A Emitente já executou [ ] % da obra do Empreendimento, restando [ ]% para finalizá-la.  c)Em razão do quanto exposto nos itens “a” e “b” acima, a EMITENTE buscou financiamento imobiliário junto à CREDORA para conclusão da obra do Empreendimento, que por sua vez concorda em concedê-lo, mediante emissão, nesta data, da presente CÉDULA, totalizando o montante de R$ 23.562.500,00 (vinte e três milhões, quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais);  d) A CREDORA, posteriormente, irá ceder os créditos imobiliários vinculados à presente CÉDULA (“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”);  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;  Ato posto, a SECURITIZADORA emitirá 04 (quatro ) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias , sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários oriundos da presente CÉDULA, bem como as Garantias (“CCI”), nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, 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 da CCI (“Simplific Pavarini” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);   1. Por fim, a SECURITIZADORA vinculará os Créditos Imobiliários representado pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão da SECURITIZADORA (“CRI”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª 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 2. Isto posto, integram a presente Operação os seguintes documentos (“Documentos da Operação”): 3. A presente **CÉDULA**; 4. O Contrato de Cessão; 5. A Escritura de Emissão de CCI; 6. O Termo de Securitização; 7. O Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Cessão); 8. O Contrato de Servicing (conforme definido no Contrato de Cessão); e 9. A Alienação Fiduciária de Quotas (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 VIII 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. Apresentação da Ata de Reunião da Emitente, devidamente registrada na Junta Comercial de Amapá, contendo a aprovação para contratação deste empréstimo, outorga da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas;
3. A conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da **SECURITIZADORA**, da auditoria jurídica da **EMITENTE**, do **AVALISTA** e do Empreendimento;
4. A perfeita formalização e registro, perante a respectiva Junta Comercial competente, da alteração do controle societário da **EMITENTE**, devendo a **AVALISTA** constar como a proprietária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da **EMITENTE** na data de assinatura desta **CÉDULA**; e
5. 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, e 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. ;
2. Apresentação do Contrato de Cessão registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Porto Alegre/RS, São Paulo/SP e Macapá/AP; ;
3. O protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Macapá/AP e São Paulo/SP;
4. O protocolo da Alteração do Contrato Social da **EMITENTE**, ajustado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, na Junta Comercial de Amapá;
5. A apresentação de Relatório de Medição das obras do Empreendimento, com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à emissão desta CCB ;
6. A apresentação da opinião legal, realizada por escritório de advocacia, em condições satisfatórias à **SECURITIZADORA**;
7. A inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da **EMITENTE** e/ou do **AVALISTA**, de valor individual igual ou superior a R$ [•] ([•]), ou em valor agregado de R$ [•] ([•]);
8. A subscrição da totalidade dos CRI;
9. Atendimento das Razões de Garantia (conforme definidas adiante);
10. Não infração a quaisquer cláusulas e a perfeita manutenção e veracidade de todas as declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação; e
11. 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, conforme alterada (“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 da CCB; e

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

**.** 2.6 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).

**2.6.** A liberação dos Recursos Disponibilizados ocorrerá em até 05 (cinco) 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 de R$ [•] ([•]).

**2.7.** Adicionalmente ao exposto na Cláusula 2.6., a primeira liberação dos recursos do Fundo de Obras será disponibilizada pela **CREDORA**, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**, após a ordem de pagamentos descrita nas Cláusulas 2.5. e 2.6. e mediante reembolso ao **EMITENTE**, (no percentual de Fundo de Obras existente, frente ao valor necessário para a conclusão das obras, conforme apontado no Relatório de Medição de Obras (conforme definido abaixo).

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

**2.8.2.** O Relatório de Medição deverá obrigatoriamente ser elaborado pela **[•]**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], 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 mês anterior, devendo ser apresentado até o dia 20 (vinte) de cada mês, sendo que o segundo relatório deverá ser apresentado no dia [•] de [•] de 2021. [*Comentário i’BS: Por gentileza, confirmar a empresa responsável pela elaboração dos relatórios*]

**2.8.3.** Apresentado o Relatório de Medição do mês de referência, os recursos correspondentes serão resgatados do Fundo de Obras e disponibilizados na Conta Autorizada em até 05 (cinco) dias úteis de referida apresentação.

**2.8.4.** A **EMITENTE** deverá comprovar à **CREDORA** e a Simplific Pavarini o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante apresentação de declaração no formato constante do Anexo IV da presente CCB, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (i) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a **CREDORA** e/ou a Simplific Pavarini julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela **CREDORA** e/ou a Simplific Pavarini, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

**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**, por conta e ordem da **CREDORA**, 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 do Valor de Principal, 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 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o valor do Saldo Devedor apurado todo dia 18 (dezoito) ( de cada mês, conforme tabela do Anexo V da presente CCB.

**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**:

|  |
| --- |
| O valor nominal ou o Saldo Devedor atualizado desta **CÉDULA**, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da data de pagamento do Valor de Principal.  O cálculo do Saldo Devedor Atualizado desta **CÉDULA** será realizado da seguinte forma:  VNa = VNe × C,  onde:  **VNa:** valor nominal atualizado ou o Saldo Devedor Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  **VNe:** valor nominal atualizado ou o Saldo Devedor Atualizado, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e  **C** = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:  Onde:  **NIK** = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);  **NIK-1** = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês “k” (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);  **dup** = número de Dias Úteis entre a data de pagamento do Valor de Principal, ou a última data de apuração da Remuneração, inclusive, e a data de apuração em questão, exclusive, sendo “dup” um número inteiro. Após a integralização dos CRI, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.; e  **dut** = número de Dias Úteis entre a data de apuração da Remuneração anterior, inclusive, e a próxima data de apuração da Remuneração, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo “dut” um número inteiro.  O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.  O fator resultante da expressão é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.  O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.  O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.  Considera-se Data de Cálculo o 2º (segundo) Dia Útil anterior ao dia [20 (vinte)] de cada mês.  Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, não haverá compensações entre as partes.  A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser considerado no cálculo do Saldo Devedor (qual seja: VNa = VNe x C), que “C” é igual a 1 (um). Não serão devidas quaisquer compensações entre a **EMITENTE** e a **SECURITIZADORA**, ou entre a **SECURITIZADORA** e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.  O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.  Remuneração  A Remuneração desta **CÉDULA** compreenderá os juros remuneratórios conforme **SEÇÃO V – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da data de pagamento do Valor de Principal, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo valor nominal unitário atualizado, ou o respectivo Saldo Devedor atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:  Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:  **J = VNa x (FJ – 1)**, onde:  **J** = valor unitário da **CÉDULA** calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  **VNa** = conforme definido acima;  **FJ** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:  Onde:  **i** = a Remuneração, conforme indicada **SEÇÃO V – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, informada com 4 (quatro) casas decimais;  **dup** = Número de Dias Úteis entre a data de apuração da Remuneração a ser considerada, a data de apuração da Remuneração anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive. Após a integralização, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.  O primeiro período de capitalização será compreendido entre a data de pagamento do Valor de Principal, inclusive, e a primeira data de apuração da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a data de apuração da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de apuração da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final. Após a integralização dos CRI, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo. |

[*Comentário i’BS: Base, por gentileza, confirmar os dados do quadro acima*]

**3.2.**Mensalmente, todo dia 18 (dezoito), sendo o primeiro no dia 18 (dezoito) 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 e previsto no Anexo V desta **CÉDULA**, aplicado sobre o Saldo Devedor do último dia [•] ([•]) 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 8 do Quadro V 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 18 (dezoito), um levantamento dos recursos alocados na Conta Centralizadora, os quais obedecerão a Ordem de Pagamento e poderão, seguindo a Ordem de Pagamento, ser utilizados para fins de amortização compulsória do Valor de Principal pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA** (“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$ [•] ([•]), referido valor será retido na Conta Centralizadora para ser acumulado com eventuais valores futuros até somarem R$ [•] ([•]) ou mais, quando então serão utilizados para pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória.

**4.3.** Salvo pelos casos descritos na Cláusula 4.2., acima, 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 [•]% ([•]) (“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 VI desta **CÉDULA**, e, exceto pelo Aval, estão devidamente especificadas no Contrato de Cessão.

**6.2.** O **AVALISTA** comparece à presente **CÉDULA** para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura nesta **CÉDULA**, na condição de solidariamente coobrigado e principal pagador com a **EMITENTE**, pelo cumprimento das Obrigações Garantidas. O **AVALISTA** se compromete 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 lhe impeça de assumir o Aval.

**6.2.1.** O **AVALISTA** poderá vir, a qualquer tempo, a ser chamado para honrar as Obrigações Garantidas, caso referidas obrigações sejam descumpridas no todo ou em parte.

**6.2.2.** O **AVALISTA** declara estar ciente 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 pelo **AVALISTA** com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA**.

**6.2.4.** O **AVALISTA** concorda que não exercerá qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos do Aval, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da **EMITENTE** com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ela, até que referidas obrigações tenham sido integralmente satisfeitas.

**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”), observado o disposto na Cláusula 7.1.3. abaixo que as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela **EMITENTE** e pelo **AVALISTA**, 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 Arrecadadora, respeitado o prazo de cura de 10 (dez) dias;
2. se a **EMITENTE** e/ou o **AVALISTA** 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 o **AVALISTA** 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 do Empreendimento aceitos pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, pela **SECURITIZADORA**;
6. se a obra do Empreendimento sofrer 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, no prazo determinado pela **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**;
8. se a **EMITENTE** ou o **AVALISTA** caírem em insolvência;
9. se a **EMITENTE** constituir sobre o imóvel onde está sendo desenvolvido o Empreendimento, 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 o imóvel 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 ao Empreendimento;
13. se a **EMITENTE** tiver movida contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete o Empreendimento, no todo ou em parte;
14. se a **EMITENTE** sofrer desapropriação do imóvel objeto do Empreendimento;
15. se a **EMITENTE** impedir ou dificultar a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** de exercitar seu direito à fiscalização do Empreendimento;
16. se a **EMITENTE** depositar no imóvel vinculado à Operação objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;
17. se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
18. se for protestado qualquer novo título de crédito, não apontado na Auditoria Jurídica, em valor igual ou superior a R$ [•] ([•]), contra a **EMITENTE** e/ou o **AVALISTA**, não sanado em até 30 (trinta) dias;
19. se a **EMITENTE** e/ou o **AVALISTA**, ou até as sociedades, indicadas no Anexo III, que, relativamente à **EMITENTE** e/ou ao **AVALISTA** 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;
20. se, sem o expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** tiverem, total ou parcialmente, o seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado;
21. se, sem o expresso consentimento da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA**, sofrerem, durante a vigência do presente contrato, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
22. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** 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;
23. se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento de dívidas de responsabilidade da **EMITENTE** e/ou das Sociedades e/ou do **AVALISTA**;
24. 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 o **AVALISTA**;
25. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** sofrerem mudança adversa em sua situação patrimonial e/ou financeira;
26. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** 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;
27. se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente desta **CÉDULA** for suspensa ou revogada;
28. 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;
29. 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 o **AVALISTA** 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;
30. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** 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;
31. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** 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;
32. 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 o **AVALISTA** tiverem sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;
33. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** sofrerem arresto, sequestro ou penhora de bens;
34. 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** ou das Sociedades e/ou do **AVALISTA**, bem como para desenvolvimento do Empreendimento;
35. se a **EMITENTE** e/ou as Sociedades e/ou o **AVALISTA** forem responsabilizados, judicial ou administrativamente, por dano causado ao meio ambiente;
36. se ocorrerem eventos que possam afetar negativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da **EMITENTE** e/ou das Sociedades e/ou do **AVALISTA**;
37. se for apurada violação ou for iniciado procedimento investigatório visando à apuração de violação, pela **EMITENTE** e/ou pelas Sociedades e/ou pelo **AVALISTA** 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;
38. caso seja constatado, a qualquer momento, o não atendimento às obrigações referentes ao Patrimônio de Afetação (conforme definido no Contrato de Cessão);
39. se não for obtido o ”Habite-se” do Empreendimento, no prazo de até 06 (seis) meses, contados a partir da data da conclusão das obras; e
40. caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas pela **EMITENTE**, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar desta data.
41. caso a **EMITENTE** e/ou o **AVALISTA** descumpram qualquer obrigação disposta nos Documentos da Operação.

**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.

**7.1.3.** Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a **EMITENTE** ou o **AVALISTA**, conforme aplicável, deverão saná-lo no prazo de até 30 (trinta) dias de sua ocorrência, salvo se existir prazo de cura específico.

**CLÁUSULA 08.**

**DO PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

**8.1.** A **EMITENTE** e o **AVALISTA** 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 o **AVALISTA** 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 operação de crédito representada pela presente **CÉDULA**, em razão de sua finalidade habitacional, é isenta do IOF (Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários) nos termos do inciso I do artigo 9º do Decreto nº 6.306/07.

**8.2.1.** Sem prejuízo do quanto exposto acima, caso, por qualquer motivo, o IOF venha a ser cobrado da **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, da **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** e/ou o **AVALISTA** desde já, comprometem-se, de maneira irretratável e irrevogável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, a **SECURITIZADORA** em relação ao IOF que venha a ser pago pela **CREDORA** em razão da concessão de crédito instrumentalizada por meio da presente **CÉDULA**, bem como multa e encargos moratórios eventualmente cobrados pelas autoridades competentes.

**8.3.** A **EMITENTE** e/ou o **AVALISTA**, 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 pelo **AVALISTA** à **CREDORA** ou, quando da Cessão de Créditos, à **SECURITIZADORA** no âmbito da presente **CÉDULA** serão suportados pela **EMITENTE** e/ou pelo **AVALISTA**, 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 o **AVALISTA** 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 do **AVALISTA**.

**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 DO AVALISTA**

**11.1.** As Partes declaram que:

1. A **EMITENTE** e o **AVALISTA** 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 o **AVALISTA** 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 ao Empreendimento 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 o **AVALISTA** 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 do **AVALISTA**.

**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 o **AVALISTA** 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 o **AVALISTA** 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 o **AVALISTA** 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 o Empreendimento, 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 o **AVALISTA** 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 o **AVALISTA** declaram e se obrigam a: (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.

**CLÁUSULA 16.**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**16.1.** Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**16.2.** Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

**16.2.1.** Para os fins desta **CÉDULA**, todas as decisões a serem tomadas pela **SECURITIZADORA** dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

**16.2.2.** Ainda, sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da **CREDORA**, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela **EMITENTE** e pela **SECURITIZADORA** no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a **CREDORA**, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

**16.3** Proteção de Dados. A **EMITENTE** e o **AVALISTA** consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

**16.4.** Ouvidoria. Para atendimento de eventuais reclamações e/ou sugestões decorrentes exclusivamente do empréstimo ora contratado ou para solução de eventuais conflitos relacionados a este instrumento, a **CREDORA** coloca à disposição da **EMITENTE** o telefone de sua ouvidoria: 0800 730 6200, disponível em Dias Úteis, das 11hrs às 17hs.

**16.5.** Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato digital, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 02 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•]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 Almirante SPE - 4 Ltda., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a MS3 Construções Ltda., em [•]* *de [•]de 2021.*)

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

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

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

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**

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

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

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

**MS3 CONSTRUÇÕES LTDA.**

**testemunhas:**

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

**ANEXO I**

**CRONOGRAMA ESTIMADO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Período da utilização dos recursos | Valor Utilizado por Período | | | Valor Total Utilizado por Período | Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta | Valor Total Utilizado | Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta |
| SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |  | [●] |  | [●] |
| Total |  |  |  |  |  |  |  |

**ANEXO II**

**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

**[•]**

**ANEXO III**

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

[*Comentário i’BS: Por gentileza, informar*]

|  |  |
| --- | --- |
| **Sociedade** | **CNPJ/ME** |

**ANEXO IV**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Período da Utilização dos Recursos | Valor Utilizado por Período | Valor Total Utilizado por Período | Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta | Valor Total Utilizado | Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta |
| SPE / Imóvel Destinação |
| **[•]** | **[•]** |  | **[•]** |  | **[•]** |
| Total |  |  |  |  |  |

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula [•] do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio desta **CÉDULA** foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição do imóvel conforme listado abaixo:

Macapá/AP, [DATA].

**ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

**ANEXO V**

**DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA CCB**

**[•]**