**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cédula de Crédito Bancário nº [=]** | **Local:**  **São Paulo-SP** | **Data de Emissão:**  **[=] de [=] de 2022** |

**I – PREÂMBULO**

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº [=]” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **BF442 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Itapema, Estado de Santa Catarina, na Rua 307, nº 25, Sala 601, Meia Praia, CEP 88220-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.784.169/0001-15, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. A Emitente tem como objeto social especificamente o desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ser denominado “Urban Residencial”, no imóvel de propriedade da Emitente situado na Cidade de Itapema, Estado de Santa Catarina, na Rua 442, nº 752, Bairro Morretes, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº [=] do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC (“Empreendimento Alvo”, “Imóvel” e “Matrícula”);
2. O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Itapema, Estado de Santa Catarina, processo nº [=], em [data], e memorial descritivo das especificações da obra depositado no Oficial de Registro de Imóveis de Itapema/SC, será desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades individualizadas e vendidas futuramente (“Unidades”), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av.[=] da Matrícula, datada de [=];
3. A **MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fiandeiras, nº 306, 9º andar, cj. 93/94, Bairro Vila Olímpia, CEP 04545-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.139.270/0001-39, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo (“Gerenciadora”);
4. A **ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Bairro Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46, será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo (“Servicer”);
5. Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
6. Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula (“Créditos Imobiliários”);
7. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as garantias descritas no item “8. Garantias”, do Quadro Resumo abaixo (“Garantias”);
8. Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Securitizadora”), por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
9. A Securitizadora pretende emitir 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*”, nesta data, tendo como instituição custodiante a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, atuando por sua filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Bairro Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”);
10. As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [=]ª e [=]ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, cj. 1401, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), notadamente, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”);
11. As CCI serão emitidas com garantia real imobiliária e serão averbadas na Matrícula do Imóvel, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14; e
12. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), conforme *“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da [=]ª e [=]ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”* (“Contrato de Distribuição”).

**III – QUADRO RESUMO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EMITENTE** | | |
| Razão Social: **BF442 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** | | |
| CNPJ/ME: 39.784.169/0001-15 | | |
| Endereço: Rua 307, nº 25, Sala 601, Meia Praia | | |
| CEP: 88220-000 | Cidade: Itapema | Estado: Santa Catarina |
|  | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | |
| **1. Valor da Cédula (“Valor Principal”)** | | |
| R$ [=] ([=] de reais). | | |
| **2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)** | | |
| Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese. | | |
| **3. Custo de Estruturação da Operação (“CEO”)** | | |
| R$ 10.000,00 (dez mil reais). | | |
| **4. Valores Desembolsados** | | |
| Será desembolsado à Emitente, nos termos e condições previstos nesta Cédula, o montante de R$ [=] ([=] reais), descontados os valores indicados no Anexo V, o CEO acima e o valor do Fundo de Reserva, a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo. | | |
| **5. Juros Remuneratórios** | | |
| O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA” e “Atualização Monetária”). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no **Anexo II** desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (“Juros Remuneratórios”). | | |
| **6. Prazo** | | |
| Esta Cédula terá seu vencimento em [=] de [=] de [=] (“Data de Vencimento”). | | |
| **7. Local de Pagamento da Dívida** | | |
| Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. | | |
| **8. Garantias** | | |
| 1. Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros (“Unidades Vendidas” e “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data (“Unidades em Estoque” e “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”, sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”), a serem formalizadas, nesta data, por meio do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”; 2. Alienação fiduciária sobre o Imóvel (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), a ser formalizada, nesta data, por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”); 3. Alienação fiduciária sobre as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emitente (“Alienação Fiduciária de Quotas”), a ser formalizada, nesta data, por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); 4. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”), pelos seguintes avalistas (“Avalistas”): **(i)** **BFABBRIANI INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Itapema, Estado de Santa Catarina, na RUA 307, nº 25, Sala 601, Meia Praia, CEP 88220-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº CNPJ 28.205.851/0001-90 (“Avalista 1”); e **(ii)** **BRUNO SEQUEIRA FABBRIANI**, brasileiro, casado em separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 347177372, expedido pela SSP/SC, inscrito no CPF /ME sob o nº 136.275.237-17, residente e domiciliado na Cidade de Itapema, Estado de Santa Catarina, com endereço comercial na Rua 307, nº 25, Sala 601, Meia Praia, CEP 88220-000 (“Avalista 2”); e 5. O Fundo de Reserva e o Fundo de Obras (conforme definidos abaixo) integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação. | | |
| **9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obras** | | |
| O montante correspondente a R$ [=] ([=]) do Valor Principal será inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI (“Integralização Inicial”), e acrescido das demais integralizações, em periodicidade trimestral (“Fundo de Obras”).  Todos os valores integralizados ficarão retidos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão (“Conta Centralizadora”), e serão liberados, líquido dos custos descritos no Anexo V desta CCB (“Custos Flat”), bem como o Fundo de Reserva a ser constituído com recursos da Integralização (conforme definida abaixo) para pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI, diretamente para a Gerenciadora para fins de pagamento dos respectivos prestadores de serviços, devendo, entretanto, cada um destes pagamentos, ser previamente aprovado pela Emitente, conforme definido nos subitens 4.5.1 e 4.5.2 abaixo, bem como no Anexo V desta CCB. [Nota DT: Confirmar se os Custos Flat serão retidos aqui ou pagos no Contrato de Consultoria.]  Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.4 e 4.5 abaixo, e no Contrato de Cessão, devendo ser utilizado integralmente para o custeio do desenvolvimento do Empreendimento Alvo.  Destinação de Recursos Futura. A fração de [=]% dos recursos da Integralização serão utilizados, exclusivamente, ao custeio de despesas futuras relativas à aquisição e/ou construção e/ou reforma no desenvolvimento do Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo da Destinação de Recursos Futura constante do Anexo IV.B (“Destinação de Recursos Futura”).  A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Gerenciadora mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV.B desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula (“Relatório de Comprovação”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido no item 4.4 abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora e a Emitente.  Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Comprovação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório de Comprovação, contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na presente Cédula.  Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora, ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.  Destinação de Recursos Reembolso. A fração de [=]% dos recursos da Integralização serão utilizados, exclusivamente, no reembolso de despesas imobiliárias diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento Alvo, conforme Anexo IV.A (sendo certo, que estão excluídas desta definição as despesas com marketing, assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM) (“Despesas Imobiliárias”). [Nota DT – Favor confirmar se haverá reembolso de obras.]  Os recursos serão aplicados no reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pela Emitente nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Pública Restrita (“Destinação de Recursos Reembolso”, quando em conjunto com a Destinação de Recursos Futura, “Destinação de Recursos”).  Os recursos captados por meio da presente Cédula para Destinação de Recursos Reembolso foram destinados ao Empreendimento Alvo, conforme os documentos comprobatórios identificados no Anexo IV.A, os quais foram apresentados e verificados pelo Agente Fiduciário na presente data. | | |
| **10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios** | | |
| A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista no item 6.1 abaixo. | | |
| **11. Fundo de Reserva** | | |
| Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Reserva no montante correspondente a R$ [=] ([=] reais)equivalente, nesta data, a 2 (dois) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB (“PMT(s) Subsequente(s)”), destinado a custear somente os Juros, Amortização Programada e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios (“Fundo de Reserva”).  Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Reserva será equivalente a 2 (duas) PMTs Subsequentes. A Emitente estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, depositados diretamente para a Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.  A recomposição do Fundo de Reserva poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB (Empreendimento Alvo), seguindo a Ordem da Destinação de Recurso, conforme item 6.1. | | |
| **12. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios** | | |
| **Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal (“Data de Aniversário”)** | **Valor Principal** | **Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda** |
| Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula | R$ [=] ([=] de reais) | Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda |

**IV – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**

* 1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal Atualizado, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de TED para Conta Centralizadora.
     1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

**CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS**

* 1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.
  2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.
  3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento do Empreendimento Alvo, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do IOF, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306/07.
     1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (i) por culpa exclusiva da Emitente a utilização do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, desde que eventuais questionamentos sejam ocasionados única e exclusivamente por culpa da Emitente, o qual deverá ser informado à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.
     2. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

**CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Quinta, abaixo, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

1. Aplicação de multa moratória de 10% (dez por cento) incidente sobre o montante inadimplido;
2. Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.
   * 1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R$ 1.000,00 (um mil reais), limitada a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

**CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

* 1. Integralização e Desembolso à Emitente: A integralização dos CRI pelos titulares dos CRI e seu posterior desembolso à Emitente estão condicionados ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (“Condições Precedentes”):

1. Assinatura de todos os Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), incluindo, mas não se limitando à emissão desta Cédula por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
2. Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”);
3. Conclusão do processo de diligência jurídica, abrangendo o Imóvel, a Emitente, os Avalistas e os antecessores proprietários do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder; com a consequente emissão de relatório de diligência;
4. Recebimento, em tempo hábil, antes da data de integralização dos CRI da opinião legal da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e da Securitizadora, realizada pelos assessores legais contratados assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
5. Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Itapema/SC e São Paulo/SP;
6. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao competente Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC;
7. Registro da alteração do contrato social da Emitente que aprovar a Alienação Fiduciária de Quotas junto à Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC;
8. Conclusão satisfatória da auditoria em relação aos Custos de Obra do Empreendimento Alvo (conforme definido abaixo) e ao Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
9. Conclusão pelo *Servicer* do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo de forma satisfatória à Securitizadora; e
10. O LTV, seja de, no máximo, 70% (setenta por cento), conforme item 4.5 abaixo.
    1. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Securitizadora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais. Sendo certo que o item “b” das Condições Precedentes de Integralização é de responsabilidade da Securitizadora.
       1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.2, por parte da Credora ou da Securitizadora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.
       2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja superada ou seja renunciada em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custos Flat, incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

* 1. Procedimento de Integralização: Os recursos serão integralizados trimestralmente pelos titulares dos CRI, obedecendo o cronograma relativo à integralização das parcelas do financiamento, elaborado pela Emitente e validado pela Gerenciadora, na data da emissão da Cédula conforme tabela abaixo (“Integralização”), ao passo que o desembolso dos valores do financiamento será realizado em periodicidade mensal (“Desembolso”):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data de Integralização** | **Valor mínimo da Parcela** | **Valor Máximo da Parcela** |
| 1ª | Após cumprimento das Condições Precedentes | [=] | [=] |
| 2ª | [=] | [=] | [=] |
| 3ª | [=] | [=] | [=] |
| 4ª | [=] | [=] | [=] |
| 5ª | [=] | [=] | [=] |
| 6ª | [=] | [=] | [=] |

* + 1. A Integralização mínima ocorrerá trimestralmente (“Valor Mínimo da Parcela”), de acordo com a tabela acima. Caso a Emitente, junto à Gerenciadora, verifique a necessidade de um aporte maior, a Emitente deverá, informar no prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da Data de Desembolso, junto ao envio do Relatório Mensal competente, a Credora ou a Cessionária, conforme o caso, o acréscimo do aporte, limitando-se a integralização máxima (“Valor Máximo da Parcela”).
       1. Caso haja saldo entre o aporte solicitado e o Valor Máximo da Parcela nos períodos, a Emitente poderá utilizar o saldo remanescente nos períodos atual ou futuro, desde que o LTV esteja cumprido, limitando-se ao volume da operação.
    2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que somente serão integralizados valores, em cada uma das parcelas correspondentes aos recursos necessários para o Custos de Obra, até o limite desta Cédula.
    3. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Emitente será o montante efetivamente integralizado pelo Credor (ou seu Cessionário), observada a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, as Despesas, e demais encargos e despesas desta CCB.
    4. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos titulares dos CRI, de acordo com o valor apurado no item 4.3.1 acima.
  1. Procedimento de Desembolso de Obra: As liberações do Fundo de Obras serão destinadas para a conta da Gerenciadora, a ser informada oportunamente. Os valores do Fundo de Obras serão destinados exclusivamente para o pagamento dos Custos de Obra do Empreendimento Alvo, conforme o avanço das obras (“Custos de Obra”), sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

1. Mensalmente, até o 20ª (vigésimo) dia do mês, a Gerenciadora enviará o relatório de medição de obras, bem como a evolução e o cronograma físico-financeiro do mês imediatamente anterior, que será utilizado para a composição do LTV (“Relatório Mensal”). Na mesma data, a Gerenciadora informará o montante equivalente à evolução da obra no mês imediatamente posterior (“Chamada de Capital”). Recebida a Chamada de Capital, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária de titularidade da Gerenciadora, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital;
2. A Gerenciadora enviará à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Comprovação detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do Relatório de Comprovação;
3. A Gerenciadora prestará seus serviços da Data de Emissão desta Cédula até a conclusão de 100% (cem por cento) do cronograma de obra, ou, das vistorias com os terceiros adquirentes, o que por último acontecer.

* + 1. O Servicer, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, encaminhará o fluxo a receber da Cessão Fiduciária, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Alvo e seus respectivos fluxos de pagamento, acompanhado da precificação do estoque, incluindo, mas não se limitando, ao preço das últimas vendas (data de venda, metragem e valor de venda), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, se houver (“Relatório da Carteira”, quando em conjunto com o Relatório Mensal e o Relatório de Comprovação, “Relatórios”), e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.
  1. Custos de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obras e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 6.1 abaixo, procederá ao pagamento do Custos de Obra, ressalvado o disposto no item 4.5.1 abaixo.
     1. O desembolso pela Securitizadora à Gerenciadora dos valores integralizados, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia (“LTV”), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **70% (setenta por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 71% (setenta e um por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.5.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 70% (setenta por cento):

Onde:

*Saldo Atualizado da CCB = Saldo Atualizado da CCB, na data do cálculo;*

*Obra a incorrer = Valor total de obra do Empreendimento Alvo atualizado a ser indicado no Relatório Mensal;*

*Caixa Fundo de Obra = Saldo do Fundo de Obras retido no Patrimônio Separado dos CRI;*

*VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas do Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes, reportado no Relatório da Carteira;*

*VGV do Estoque = Valor total das Unidades em Estoque, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, reportado no Relatório da Carteira;*

*Impostos = Imposto RET (4%), calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido acima definidos.*

* + 1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 70% (setenta por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, para o restabelecimento do referido limite, em até 2 (dois ) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 6.1, alínea “c”, desta Cédula.
       1. Caso o aporte descrito no item 4.5.1 acima não ocorra nos 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 3,0% a.a. (três por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto no item 6.1, “e” desta Cédula.
       2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata o item 4.5.1 acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV da Operação.
       3. Os Direitos Creditórios poderão ser utilizados para o pagamento nas Datas de Aniversário, do prêmio acima estabelecido até que o LTV seja cumprido.

**CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

* 1. Eventos de Vencimento Antecipado: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, sempre de forma não automática, ou seja, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

1. Caso o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja comprovado à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, por duas vezes, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis;
2. Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento Alvo por um período superior a 30 (trinta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
3. Caso ocorra atraso das obras do Empreendimento Alvo por um período superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, em relação ao cronograma de obra inicial validado pela Gerenciadora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
4. Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea “d” abaixo;
5. Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em qualquer um dos instrumentos de constituição das Garantias (“Instrumentos de Garantia”);
6. O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
7. Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
8. Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das S.A.”);
9. Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
10. Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente ao Empreendimento Alvo;
11. Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
12. Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
13. Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
14. Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhões de reais), individualmente ou em conjunto, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
15. No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;

[MC: favor avaliara inclusão de (i) morte, interdição ou incapacidade do avalista pessoa física; e (ii) descumprimento pela emitente das obrigações de destinação de recursos.]

1. No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
2. Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
3. No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia; e
4. Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Credora ou da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos.
   * 1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, aEmitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora. [MC: favor inserir fator de risco no termo de securitização sobre a não declaração do vencimento antecipado em caso de não instalação da assembleia.]
     2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

**CLÁUSULA SEXTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS**

* 1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

1. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);
2. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios; desde que tais valores tenham sido creditados na conta do Patrimônio Separado;
3. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);
4. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
5. Reconstituição do Fundo de Reserva;
6. Pagamento de prêmio, conforme item 4.5.2.1 acima, se for o caso;
7. Pagamento da amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) desta Cédula, a partir da expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo;
8. Após a realização dos pagamentos previstos nos itens “i” a “vii” acima, desde que o LTV esteja abaixo de 65% (sessenta e cinco por cento) e haja saldo em conta, serão liberados os seguintes valores para a Emitente, mensalmente: [descrever os valores].
   * 1. Cada Amortização Antecipada Compulsória ocorrerá somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.
     2. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do regime tributário escolhido pela Emitente.
     3. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Reserva constituído na Integralização desta Cédula.

* + 1. Na insuficiência dos Direitos Creditórios, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente a recomposição do Fundo de Reserva, conforme o caso, em até 02 (dois) Dia Útil contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto no item 5.1, “e” desta Cédula.
       1. Caso o aporte descrito no item 6.1.4 acima não ocorra nos 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB uma (i) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor não pago, indicado na notificação e (ii) prêmio no valor equivalente 3,0% a.a. (três por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto no item 5.1, “e” acima.
    2. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades (“Promessa”) celebrado entre a Emitente e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.
    3. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins do item 6.1.
  1. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) o Aval.
  2. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como “Direitos Creditórios”.
     1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.
     2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.
  3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída a alienação fiduciária sobre o Imóvel.
     1. A Securitizadora declara e reconhece que o Imóvel integra o ativo circulante da Emitente e que, após ser incorporado e ter suas unidades individualizadas, se destinará a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque ou de Unidades que já tenham sido comercializadas pela Emitente, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora, para que esta proceda conforme o previsto no item 6.1 acima. A Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel em até 03 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, desde que a Emitente apresente à Securitizadora os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Securitizadora apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel.
     2. Caso, após a emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira (“Repasse”), e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária de Imóvel constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

1. a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária de Imóvel constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto no item 6.1 acima; ou
2. caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1 acima. Em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária de Imóvel constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento.
   1. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integrarão o ativo circulante da Emitente e se destinarão à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.
      1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária, o Servicer, obriga-se a enviar, mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o Relatório da Carteira, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”) e estoque. O Relatório da Carteira deverá conter o fluxo a receber da Cessão Fiduciária das Unidades Vendidas, espelho de venda, acompanhado da precificação do estoque, incluindo, mas não se limitando, ao preço das últimas vendas (data de venda, metragem e valor de venda), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, se houver.
      2. O Relatório da Carteira previstos no item 6.5.1 acima deverá ser elaborado pelo *Servicer*, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.
   2. Alienação Fiduciária de Quotas: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será constituída a alienação fiduciária sobre as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emitente.
   3. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.
      1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.
      2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.
      3. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.
      4. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”).
      5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Credora ou à Securitizadora.
      6. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Os Avalistas concordam em somente cobrar e exercer seus direitos contra a Emitente em razão da sub-rogação, após a quitação e pagamento integral dos CRI.
      7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.
      8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser excutido e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.
   4. Fundo de Reserva: Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Reserva no montante correspondente a R$ [=] ([=] reais)equivalente, nesta data, a 2 (dois) PMTs Subsequentes, destinado a custear somente os Juros, Amortização Programada e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios.
      1. Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Reserva será equivalente a 2 (duas) PMTs Subsequentes. A Emitente estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, depositados diretamente para a Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.
      2. A recomposição do Fundo de Reserva poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB (Empreendimento Alvo).
      3. Caso a recomposição do Fundo de Reserva, não ocorra nos 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB uma (i) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor não pago, indicado na notificação e (ii) prêmio no valor equivalente 3,0% a.a. (três por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto no item 5.1, “e” acima.

**CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**

* 1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora ou Securitizadora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.
     1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.
     2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**

* 1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortização Antecipada Compulsória, a qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a: **(i)** caso ocorra antes do término das obras do Empreendimento Alvo, neste caso, somente será possível a amortização extraordinária facultativa total: **3,00%** (três por cento) do saldo devedor total atualizado (“Amortização Extraordinária Facultativa Total”); e **(ii)** caso ocorra após do término das obras do Empreendimento Alvo (conforme atestado pelo Gerenciador de Obras): **1,00%** (um por cento) do saldo devedor atualizado a ser amortizado (“Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”).
  2. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória.
  3. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial somente poderá ocorrer de forma parcial até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor atualizado desta CCB.

**CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES**

* 1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.
     1. As Partes obrigam-se a informar uma à outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

Se para a Emitente:

**BF442 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

At.: Bruno Sequeira Fabbriani

Tel.: ([=]) [=]

E-mail: [bruno@bfabbriani.com](mailto:bruno@bfabbriani.com)

Rua 307, nº 25, Sala 601, Meia Praia

Itapema, SC – CEP 88220-000

Se para a Credora:

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (11) 2172-2690

E-mail: [rzakalski@planner.com.br](mailto:rzakalski@planner.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

São Paulo, SP – CEP 04538-132

Se para todos e/ou qualquer um dos Avalistas:

**BRUNO SEQUEIRA FABBRIANI**

Tel.: ([=]) [=]

E-mail: [bruno@bfabbriani.com](mailto:bruno@bfabbriani.com)

Rua 307, nº 25, Sala 601, Meia Praia

Itapema, SC – CEP 88220-000

**CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO**

* 1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pelas CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

**CLÁUSULA ONZE – REGISTRO**

* 1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

**CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS**

[MC: favor incluir declarações da Emitente e Avalistas.]

* 1. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:

1. Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
2. Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
3. Entregar à Credora ou Securitizadora, mediante solicitação da Credora ou Securitizadora neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora ou Securitizadora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
4. Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
5. Informar à Credora ou Securitizadora, conforme o caso, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
6. Comunicar imediatamente à Credora ou à Securitizadora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
7. Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento Alvo;
8. Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora ou da Securitizadora;
9. Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
10. Comprovar mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
11. Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;
12. Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
13. Proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
14. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
15. Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
16. Disponibilizar seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação da Credora.
    1. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito (“SCR”) gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

**CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Novação: O não exercício pela Credora ou pela Securitizadora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.
  2. Alterações: A presente Célula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.
     1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento, 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 atual Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.
  3. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.
  4. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza a Credora a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pela Credora, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.
  5. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.
  6. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.
  7. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

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

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela BF442 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **BF442 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  *Emitente* | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**  *Credora* | | |

(Página de assinaturas 2/2 da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela BF442 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **BFABBRIANI INCORPORADORA LTDA.**  *Avalista* | | |

|  |
| --- |
| **BRUNO SEQUEIRA FABBRIANI**  *Avalista* |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF:  RG: |  | Nome:  CPF:  RG: |

**ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

# **ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

* 1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização última amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do IPCA/IBGE, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

Onde:

NIm-2= Número Índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de dezembro de 2021, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2021;

NIm-3= Número Índice do IPCA/IBGE do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de dezembro de 2021, será utilizado o número índice do mês de setembro de 2021;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de dezembro de 2021, o dcp será o número de dias corridos entre a data da Integralização Inicial do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de dezembro de 2021, o dct será igual a 30.

Na hipótese de não divulgação do NIm-2 até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do IPCA/IBGE, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do IPCA/IBGE, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

* 1. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

Onde:

i = 10,00 (dez inteiros);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

* 1. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

Onde:

AMI= Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo I desta Cédula.

* 1. Cálculo do Saldo Devedor: será calculado da seguinte forma:

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, “SDR” assume o lugar de “SDB” para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

**ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Alvo | Registro de Imóveis | Matrícula | Cronograma Estimado | |
| % Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R$) |
|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**ANEXO IV.A – RELATÓRIO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS REEMBOLSO**

**ANEXO IV.B – RELATÓRIO MENSAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS FUTURA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empresa Contratada** | **Serviço** | **Nº da Nota Fiscal** | **Valor da Nota Fiscal** | **Data do Pagamento** |
|  |  |  |  |  |

# **ANEXO V – CUSTOS FLAT**