**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cédula de Crédito Bancário nº** [•] | **Local:**  São Paulo-SP | **Data de Emissão:**  [•] de 2021 |

**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 n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei n.º 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a [•], neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente” ou “Devedora”), compromete-se a pagar à **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 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 a realização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel situado na [•];
2. A Emitente é a única e legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula n.º [•], do [•] Oficial de Registro de Imóveis de [•] (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “[•]”, situado na Cidade de [•], Estado de São Paulo, na Rua [•] (“Empreendimento Áureo”);
3. O Empreendimento Áureo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de São Paulo, Estado de São Paulo, processo n.º 2014-0087928-7, em 23 de agosto de 2017, e memorial descritivo das especificações da obra depositado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, será desenvolvido nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei n.º 4.591/64”), composto de 01 (um) prédio de 05 (cinco) andares, com 25 (vinte e cinco) unidades (sendo 02 dúplex) destinadas a uso residencial, 02 (subsolos), garagem exclusiva, apartamento para zelador, ático e equipamento social, o qual, conforme R.2 da Matrícula, datado de 15 de agosto de 2019, apresenta 5.483,49 m² (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três metros e quarenta e nove centímetros quadrados) de área, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas (“Unidades”), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 15 de agosto de 2019;
4. Além do Empreendimento Áureo, a Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula n.º [•] do [•] Oficial de Registro de Imóveis de [•] (“Matrícula” e “Imóvel Lumio”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Lumio Cambuí”, situado na Cidade de [•], Estado de [•], na Rua [•] (“Empreendimento Lumio”). É proprietária também do imóvel objeto da matrícula n.º [•] do [•] Oficial de Registro de Imóveis de [•] (“Matrícula” e “Imóvel Cambuí”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Figueira Cambuí”, situado na Cidade de [•], Estado de [•], na Rua [•] (“Empreendimento Cambuí” e, em conjunto com o Empreendimento Áureo e o Empreendimento Lumio são doravante designados como “Empreendimentos Alvo”);
5. A Devedora emitiu, nesta data, a *Cédula de Crédito Bancário n.º [•]*, nos termos da Lei n.º 10.931/04, em favor da Credora (“CCB Lumio”), no valor de R$ [•] ([•] mil reais), a qual será representada por cédulas de crédito imobiliário específicas, por meio da qual a Credora concedeu financiamento imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados ao Empreendimento Lumio, nos termos da CCB Lumio, a qual será lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão;
6. A Devedora emitiu também, nesta data, a *Cédula de Crédito Bancário n.º [•]*, nos termos da Lei n.º 10.931/04, em favor da Credora (“CCB Cambuí”), no valor de R$ [•] ([•] mil reais), a qual será representada por cédulas de crédito imobiliário específicas, por meio da qual a Credora concedeu financiamento imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados ao Empreendimento Cambuí, nos termos da CCB Cambuí, a qual será lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão;
7. A **MVA Construções e Participações EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9º Andar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo (“MV” ou “Gerenciadora”)
8. A **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades dos Empreendimentos Alvo (“Servicer”);
9. Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento ÁureoÁureo, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei n.º 10.931/04;
10. Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obriga, 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 Áureo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos desta Cédula, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a devidos pela Emitente, ou titulados pela Credora, por força desta Cédula, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Mensal, encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações (se aplicável) indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula (“Créditos Imobiliários”);
11. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula e suas posteriores alterações, e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas (conforme abaixo definido) nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) dos quais são signatários, 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, atualizações (se aplicável) Juros Remuneratórios (conforme abaixo definidos), bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI e encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as garantias descritas na Cláusula Sexta, “Garantias”, do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, “Garantias”);
12. 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, n.º 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 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”);
13. 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 **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, bloco B, n.º 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);
14. As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [●] e [●] Séries da [●] Emissão (“CRI”) a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei n.º 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
15. 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;
16. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 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, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar (“Coordenador Líder”), conforme o *“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”* (“Contrato de Distribuição”);
17. Esta Cédula integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Cédula, dos seguintes documentos: (a) a CCB Lumio; (b) a CCB Cambuí; (c) o Contrato de Cessão, (d) a Escritura de Emissão de CCI, (e) o Contrato de Cessão Fiduciária (abaixo definido), (f) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária (a abaixo definido); (g) o Termo de Securitização, (h) Contrato de Distribuição; e (i) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados são doravante designados como “Documentos da Operação”), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**III – QUADRO RESUMO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMITENTE** | | | | |
| Razão Social: [•]**.** | | | | |
| CNPJ/ME: [•] | | | | |
| Endereço: [•] | | | | |
| CEP: [•] | CEP: [•] | | CEP: [•] | |
|  | | | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | | | |
| **1. Valor da Cédula (“Valor Principal”)** | | | | |
| R$[•] ([•]de reais) | | | | |
| **2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)** | | | | |
| Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto n.º 6.306/07”), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese. | | | | |
| **3. Custo de Estruturação da Operação (“CEO”)** | | | | |
| R$ 10.000,00 (dez mil reais) | | | | |
| **4. Valores Desembolsados** | | | | |
| Será desembolsado à Emitente, nos termos e condições previstos nesta Cédula, o montante de R$ [•] ([•]), descontados os valores indicados no Anexo VI, o CEO acima e o valor do Fundo de Despesas, a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo. | | | | |
| **5. Juros Remuneratórios** | | | | |
| O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet <http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 7,25% (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”). | | | | |
| **6. Prazo** | | | | |
| Esta Cédula terá seu vencimento em [•] (“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”, respectivamente). 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 as Unidades (“Alienação Fiduciária Unidades”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”, e quando mencionado em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, “Contratos de Garantia”); 3. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), pelos seguintes avalistas (“Avalistas”): [•]; e 4. O Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras Áureo (abaixo definidos) 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 Obra** | | | | |
| A presente Cédula destina-se ao financiamento imobiliário, sendo que os recursos destinados, exclusivamente ao custeio de despesas futuras relativas à aquisição e/ou construção e/ou reforma a incorrer no desenvolvimento do Empreendimento Áureo, conforme cronograma indicativo da destinação de recursos constante do ANEXO III.  Todos os valores integralizados ficarão retidos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão (“Conta Centralizadora”). Uma vez depositados na Conta Centralizadora e observadas as Condições Precedentes (abaixo definido), os recursos oriundos da primeira integralização serão utilizados, por conta e ordem da Devedora, para pagamento dos custos descritos no Anexo VI desta CCB (“Custos Flat”), para constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras Áureo e do Fundo de Reserva (abaixo definidos) bem como para 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 VI desta CCB (“Retenções”).  As demais integralizações dos CRI serão realizadas de acordo procedimento de integralização estabelecido na Cláusula Quarta, e os recursos de tais integralizações serão utilizados para complementação do Fundo de Obras Áureo (abaixo definido) e do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido), conforme necessário.  Uma vez constituído o Fundo de Obras, os recursos nele depositados serão liberados, exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Quarta.  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 nas Cláusulas 4.4 e 4.5, abaixo, e no Contrato de Cessão.  [.]% (.) dos recursos líquidos obtidos por meio desta Cédula serão utilizados, integral e exclusivamente, no pagamento das despesas imobiliárias diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento, conforme Anexo VIII (sendo certo, que estão excluídas desta definição as despesas com marketing, assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM) (“Despesas Imobiliárias”). Sendo certo que, uma parcela dos recursos será aplicada no reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Pública Restrita (“Destinação de Recursos Reembolso”) o remanescente de [.]% (,) será aplicado no pagamento de Despesas Imobiliárias a incorrer no desenvolvimento e construção do Empreendimento Áureo, (“Destinação de Recursos Gastos Futuros” e, quando mencionada em conjunto com a Destinação de Recursos Reembolso, “Destinação de Recursos”).  Destinação de Recursos Gastos Futuros. Os recursos captados por meio da presente Cédula para Destinação de Recursos Gastos Futuros deverão ser destinados ao Empreendimento Áureo até a Data de Vencimento, conforme o cronograma de destinação constante no Anexo III (“Cronograma de Destinação”), observado o disposto abaixo.  O Cronograma de Destinação é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma de Destinação não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (abaixo definido) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma de Destinação deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.  Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos da CCB, conforme cronograma indicativo disposto no Anexo III, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos  A comprovação da destinação dos recursos será feita pela MV mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Áureo 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 Cláusula 4.4, abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora e para Emitente (“Documentos Comprobatórios (Destinação)”).  Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Mensal e do Relatório de Comprovação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base nos referidos relatórios, 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.  Destinação de Recursos Reembolso. Os recursos captados por meio da presente Cédula para Destinação de Recursos Reembolso foram destinados ao Empreendimento Áureo, conforme os Documentos Comprobatórios (Destinação) identificados no Anexo VIII, os quais foram apresentados e verificados pelo Agente Fiduciário na presente data.  Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das Despesas Imobiliárias envolvidas na Destinação de Recursos Reembolso, os recursos disponibilizados à Devedora a esse título, e apenas estes, serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.  A Devedora declara que as Despesas Imobiliárias que serão objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro.  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. | | | | |
| **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 na Cláusula 6.1, abaixo. | | | | |
| **11. Fundo de Despesas** | | | | |
| Será constituído, na primeira data da integralização, um Fundo de Despesa no montante correspondente a R$ [•] ([•] de 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 Despesas”).  Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a 2 (duas) PMTs Subsequentes. A Emitente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, 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 Despesas poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB (do Empreendimento Áureo). | | | | |
| **12. Prêmio Mensal** | | | | |
| O prêmio a ser pago mensalmente pela Devedora, a título de prêmio da CCB, e calculado pela Credora, no Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Aniversário, utilizando a seguinte metodologia: [•] (“Prêmio Mensal”) | | | | |
| **13. 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, conforme descrito na Cláusula Segunda** |
| Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula | | R$[•] ([•] de reais) | | Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula Segunda |

**IV – CLÁUSULAS**

1. **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, 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.
2. **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 da Cláusula 1.1 desta Cédula.
   2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios 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 Áureo 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 n.º 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 Áureo nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Áureo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n.º 6.306/07. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 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.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**
   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 e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:
4. Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
5. 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.
6. **CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES**
   1. Integralização e Desembolso à Emitente: A integralização dos CRI e seu posterior desembolso à Emitente estão condicionados ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (“Condições Precedentes”):
7. Assinatura de todos os Documentos da Operação por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
8. Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão -Balcão B3 (“B3”);
9. Conclusão do processo de diligência jurídica, abrangendo o Imóvel do Empreendimento Áureo os antecessores, a Emitente, os Avalistas, 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;
10. Recebimento, em tempo hábil, antes da data de integralização dos CRI da opinião legal da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à 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;
11. Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis de [•], Estado de [•];
12. Protocolo da alteração ao contrato social da [•] que aprovar a alienação fiduciária de suas quotas em favor da Securitizadora;
13. Protocolo para registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de [•], Estado de [•];
14. Conclusão satisfatória da auditoria em relação aos Custos de Obra dos Empreendimentos Alvos e ao Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
15. Conclusão pelo *Servicer* do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvos de forma satisfatória à Securitizadora; e
16. O LTV (conforme abaixo definido), seja de, no máximo, 73% (setenta e três por cento), conforme Cláusula 4.7.1. 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 da Cláusula 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 5 (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 Custo Flat (conforme definido no Anexo VI a este instrumento), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.
       3. Sem prejuízo do disposto na Cláusulas 4.2.2 acima, caso as Condições Precedentes descritas nos itens (b) e (c) da Cláusula 4.1. não sejam superadas em até 5 (cinco) 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 Custo Flat (conforme definido no Anexo VI a este instrumento), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.
    2. Procedimento de Integralização: Os recursos serão integralizados semestralmente, obedecendo o cronograma relativo à integralização das parcelas do financiamento, elaborado pelo emitente e validado pela gerenciadora, na data da emissão da cédula conforme tabela abaixo:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data de Desembolso** | **Valor mínimo da Parcela** | **Valor Máximo da Parcela** |
| 1ª | após cumprimento das condições precedentes, após XX contados da comprovação do integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes |  | |
| 2ª | xX de 2022 |  |  |
| 3ª | xX de 2022 |  |  |
| 4ª | xX de 2022 |  |  |
| 5ª | xX de 2022 |  |  |
| 6ª | xX de 2022 |  |  |

* + 1. A integralização mínima ocorrerá semestralmente (“Valor Mínimo de Parcela”), de acordo com a tabela acima. Caso a Emitente, junto a Gerenciadora, verifique a necessidade de um aporte maior, a Emitente deverá, informar no prazo de 30 dias corridos de antecedência da respectiva Data de Desembolso, a credora ou a Cessionária, conforme o caso, o acréscimo do aporte, limitando-se a integralização máxima (“Valor Máximo de Parcela”).
    2. Caso haja saldo entre o aporte solicitado e o Valor Máximo de Parcela nos períodos, o Emitente poderá utilizar o saldo remanescente nas próximas integralizações, limitando-se ao volume da operação e observado que, caso existam valores não integralizados após a última das integralizações de CRI, tais valores, e os CRI correspondentes, serão cancelados.
    3. As Partes declaram-se ciente e de acordo que somente serão integralizados valores, em cada uma das parcelas correspondentes aos recursos necessários para o Custo da Obra, até o limite desta cédula.
    4. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Emitente será o montante efetivamente integralizado pelo Credor (ou seu Cessionário), observados os Juros Remuneratórios, as Despesas, e demais encargos e despesas desta CCB.
  1. Procedimento de Desembolso de Despesas Reembolsáveis. A liberação da primeira parcela do Valor Principal, líquida das Retenções, no montante de R$ [●], [à Emitente] / [à MV] ocorrerá por meio de transferência da Conta Centralizadora para a Conta da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da primeira data de desembolso desta CCB.
  2. Fundo de Obras. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, um fundo de obras, com recursos retidos, pela Credora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos de cada integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora (“Fundo de Obras Áureo”).
  3. Procedimento de Desembolso de Obra: As liberações do Fundo de Obra Áureo, Fundo de Obra Lumio (conforme definido na CCB Lumio) e Fundo de Obra Figueira (conforme definido na CCB Cambuí), conforme o caso, (em conjunto “Fundos de Obra”) serão destinadas para a conta da MV, a ser informada oportunamente. Os valores dos Fundos de Obra serão destinados exclusivamente para o pagamento dos Custos de Obra de cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme a necessidade de caixa de cada um deles para conclusão das respectivas obras (em conjunto, o custo de obra de cada um dos referidos Empreendimentos, serão denominados “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 último Dia Útil de cada mês, a MV junto com a Emitente, informará o montante equivalente à evolução mensal do mês subsequente da obra de cada um dos Empreendimentos Alvo (“Chamada de Desembolso”). Recebida a Chamada de Desembolso no prazo determinado pela MV, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária de titularidade da MV, o respectivo valor solicitado na Chamada de Desembolso.
2. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, a MV enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o respectivo relatório de medição de obras de cada um dos Empreendimentos Alvo, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra, que será utilizado para a composição do LTV (“Relatório Mensal”).
3. A MV enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 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 (ressalvado o disposto na Cláusula 4.6.1 abaixo).
4. Semestralmente, a Securitizadora avaliará o saldo de cada um dos Fundos de Obra retido no Patrimônio Separado e, analisará o cronograma físico-financeiro apresentado no Relatório Mensal pela MV, para verificar a necessidade de integralização dos titulares dos CRI para os 6 (seis) meses subsequentes de avanço das obras. Constatando a necessidade de integralização superior ao Valor Mínimo de Parcela determinado no período de competência, a Emitente deverá, informar a Securitizadora, nos termos da Cláusula 4.3.1.1. acima.
5. Caso existam eventuais recursos em um determinado Fundo de Obras, que excedam o valor de tal Fundo, a Securitizadora poderá utilizar tais recursos para recomposição de Fundo de Obras.
6. A Gerenciadora prestará seus serviços desde a Data de emissão desta cédula até a conclusão de 100% do cronograma de obra, ou, das vistorias com os terceiros adquirentes, o que por último acontecer.
   * 1. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos titulares dos CRI, de acordo com o valor apurado no subitem “d” e a Clausula 4.3., acima.
     2. O Servicer, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, encaminhará o fluxo a receber da cessão fiduciária, 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 Relatório de Comprovação, “Relatórios”).
   1. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes de cada um dos Fundos de Obra e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada na Cláusula 6.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra, ressalvado o disposto na Cláusula 4.7.1 abaixo.
      1. O desembolso pela Securitizadora à MV 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, **73% (setenta e três por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 74%, (setenta e quatro por cento), caberá à Emitente, nos termos da Cláusula 4.7.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 73% (setenta e três por cento):

Onde:

*Saldo Atualizado da CCB* = Saldo Atualizado da CCB Áureo, CCB Lumio e CCB Cambuí, na data do cálculo.

*Obra a incorrer* = Valor total de obra a incorrer nos Empreendimentos Alvo atualizado a ser indicado no Relatório Mensal.

*Caixa Fundos de Obra* = Somatório do saldo dos Fundos de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

*VGV a receber do Vendido* = Receita a receber das Unidades Vendidas dos Empreendimentos Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório de carteira, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Áureo, *quantidade* de Unidades Vendidas dos Empreendimentos Alvo e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

*VGV do Estoque* = Valor total das Unidades em Estoque no Empreendimento Áureo calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades.

* + 1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 73% (setenta e três 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 05 (cinco) dias corridos contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula 6.1, alínea “iv”, desta Cédula.
    2. Caso o aporte descrito no Cláusula 4.7.1 acima não ocorra nos 5 (cinco) 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 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor 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 Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula, nos termos da Cláusula Quinta.
    3. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata Cláusula 4.7.1. acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV da Operação.
    4. Os Direitos Creditórios poderão ser utilizados para o pagamento nas Datas de Aniversário, do prêmio acima estabelecido até que o LTV seja cumprido

1. **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 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”):
2. Caso o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 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;
3. Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento Áureo por um período superior a 30 (trinta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
4. Caso ocorra atraso das obras do Empreendimento Áureo 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;
5. Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento Áureo por um período superior a 30 (trinta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
6. 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;
7. Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
8. 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$ [●] ([●]), não sanado em 5 (cinco) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
9. 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;
10. 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 n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das S.A.”);
11. Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
12. 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 Áureo;
13. Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária Unidades, 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;
14. Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
15. 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$ [●] ([●]), 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;
16. 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$ [●] ([●]), 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;
17. No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
18. 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;
19. 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$ [●] ([●]);
20. 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;
21. 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; e
22. Caso a Destinação de Recursos não seja realizada de acordo com as regras e prazos estipuladas para tanto na CCB;
23. Se for comprovada a ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Documento da Operação e/ou de qualquer Garantia (conforme efetivamente constituídas) ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas oriundas deste instrumento.
    * 1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (se houver), 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, Juros Remuneratórios, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.
      2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora, com cópia ao Agente Fiduciário, 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.
24. **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 n.º 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:
25. 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”);
26. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);
27. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
28. Pagamento do Monitoramento mensal, conforme fórmula do anexo VII;
29. Recomposição do montante mínimo do Fundo de Despesas, se for o caso;
30. Recomposição do LTV, conforme definido na Cláusula 4.7.1., se for o caso;
31. Retenção do montante necessário para composição da Correção INCC no custo a incorrer de obra, do respectivo mês;
32. Composição dos Fundos de Obra;
33. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) desta Cédula, será realizada após o encerramento da Oferta do CRI; e
34. Liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação da Emitente.
    * 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 Despesas.
      4. 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.
      5. 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 da Cláusula 6.1.
      6. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.
    1. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; e (iii) o Aval.
    2. Na presente data, os Empreendimentos Alvo encontram-se submetidos ao regime de afetação, nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e, portanto, os imóveis nos quais serão desenvolvidos cada Empreendimento Áureo bem como os demais bens e diretos a eles vinculados constituem patrimônios de afetação separados, os quais respondem apenas pelas obrigações a eles vinculadas.
       1. Em razão do acima disposto, até que o regime de afetação do Empreendimento Áureo seja extinto, as Obrigações Garantidas, as Garantias e as obrigações em geral descritas nesta CCB e nos Contratos de Garantia não se confundem com as obrigações garantidas, as garantias e as obrigações em geral descritas na CCB Lumio e na CCB Cambuí e nos contratos garantia relacionados às referidas CCBs. Dessa maneira, enquanto o regime de afetação perdurar, as Garantias serão executadas/excutidas apenas em caso de descumprimento de Obrigações Garantidas e/ou de vencimento antecipado desta CCB.
       2. Sem prejuízo do acima disposto, uma vez extintos os respectivos regimes de afetação dos Empreendimentos Alvo, as Garantias constituídas no âmbito desta CCB passarão a garantir, concomitantemente, as Obrigações Garantidas e as obrigações garantidas oriundas da CCB Lumio e da CCB Cambuí. Da mesma forma, as garantias constituídas para a CCB Lumio e para a CCB Cambuí passarão a ser compartilhadas com esta CCB.
    3. 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.
    4. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades.
       1. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Emitente e que se destinam 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 na Cláusula 6.1, acima. A Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em até 3 (três) Dias Úteis: (i) a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento Áureo, desde que a Emitente apresente à Securitizadora os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente; ou (ii) caso o Habite-se do Empreendimento Áureo já tenha sido emitido, mediante a Comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda respectiva Unidade na Conta Centralizadora (observado, no entanto, o disposto na Cláusula 6.5.2. abaixo), 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 Unidades.
       2. Caso, após a emissão do habite-se do Empreendimento Áureo 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 Unidades constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:
35. 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 Unidades 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 na Cláusula 6.1, acima; ou
36. 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 na Cláusula 6.1, acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades 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 integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a 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 de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”) e estoque.
       2. Os Relatórios deverão ser elaborados 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. 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 5 (cinco) 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 n.º 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.
       9. [Os cônjuges dos Avalistas anuem, neste ato e na melhor forma de direito, com o Aval prestado por seu respectivo cônjuge, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.]
    3. Fundo de Reserva: Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Reserva, o que será feito com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, no montante correspondente a **R$ xxxx** equivalente, nesta data, a 2 (duas) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB (“PMT(s) Subsequente(s)”), e complementado com os recursos oriundos das demais integralizações dos CRI, o qual será 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, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1 (g) desta Cédula.
       2. Caso o aporte descrito na Cláusula 6.8.1 acima não ocorra nos 2 (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 2% (dois 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 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 na Cláusula 5.1, alínea “g”, desta Cédula.
       3. A recomposição do Fundo de Reserva poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB (do Empreendimento Áureo).
37. **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 n.º 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.
38. **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 acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a: ***(i)*** Caso ocorra antes do término das Obras dos Empreendimentos 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 dos Empreendimentos Alvo (conforme atestado pelo Gerenciador de Obras): **1,00%** (um por cento) do saldo devedor 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 desta CCB.
    4. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento das Amortização Extraordinária Facultativa Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento Amortização e/ou Remuneração, nos termos do Anexo I, o prêmio previsto na presente cláusula incidirá sobre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, líquido de tais pagamentos da Amortização e/ou Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta CCB
39. **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:

[•]**.**

At.: [•]**.**

Tel.: [•]**.**

E-mail: [•]**.**

[•]**.**

São Paulo, SP – CEP: [•]

Se para a Credora:

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

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132

Se para todos e/ou qualquer um dos Avalistas:

[•]**.**

At.: [•]**.**

Tel.: [•]**.**

E-mail: [•]**.**

[•]**.**

São Paulo, SP – CEP: 01453-901

1. **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.
      1. Com a cessão dos Créditos Imobiliários, incluindo todos os direitos, ações e obrigações decorrentes deste instrumento à Securitizadora, as Partes reconhecem que o termo “Credora” no âmbito do presente instrumento, passará a designar exclusivamente a Securitizadora, para todos os fins e efeitos deste instrumento.
2. **CLÁUSULA ONZE – REGISTRO**
   1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.
3. **CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS**
   1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:
4. 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;
5. Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, no Empreendimento Áureo exclusivamente de acordo com a Destinação de Recursos;
11. 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;
12. 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;
13. Comprovar mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Áureo até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
14. 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 Áureo;
15. 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;
16. 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;
17. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
18. Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
19. 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) Dias Úteis, a contar da solicitação da Credora; e
20. Declara que, excetuados os recursos obtidos por meio da presente Cédula, o Empreendimento Áureo não recebeu recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
    1. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 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.
21. **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.
       2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:
22. Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
23. Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
24. Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
25. Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
26. Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
27. Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
28. For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
29. Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao Empreendimento Áureo; e/ou
30. Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.
    1. 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.
    2. 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.
    3. 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.
    4. 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 e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.
    5. 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.

[As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia da presente CCB e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.]

São Paulo, [●] de [●] de 2021.

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

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário n.º [•], emitida pela [•].em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
| [•].  *Emitente* | | |

(Página de assinaturas 2/3 da Cédula de Crédito Bancário n.º [•], emitida pela [•]. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

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

(Página de assinaturas 3/3 da Cédula de Crédito Bancário n.º [•], emitida pela [•]. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

*Avalistas:*

[•]**.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [•]  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [•]  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [•] | | |

# **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data Aniversário** | **Paga Juros?** | **% Tai** |
| Emissão |  |  |  |
| 1 |  | S | 0,0000% |
| 2 |  | S | 0,0000% |
| 3 |  | S | 0,0000% |
| 4 |  | S | 0,0000% |
| 5 |  | S | 0,0000% |
| 6 |  | S | 0,0000% |
| 7 |  | S | 0,0000% |
| 8 |  | S | 0,0000% |
| 9 |  | S | 0,0000% |
| 10 |  | S | 0,0000% |
| 11 |  | S | 0,0000% |
| 12 |  | S | 0,0000% |
| 13 |  | S | 0,0000% |
| 14 |  | S | 0,0000% |
| 15 |  | S | 0,0000% |
| 16 |  | S | 0,0000% |
| 17 |  | S | 0,0000% |
| 18 |  | S | 0,0000% |
| 19 |  | S | 0,0000% |
| 20 |  | S | 0,0000% |
| 21 |  | S | 0,0000% |
| 22 |  | S | 0,0000% |
| 23 |  | S | 0,0000% |
| 24 |  | S | 0,0000% |
| 25 |  | S | 0,0000% |
| 26 |  | S | 0,0000% |
| 27 |  | S | 0,0000% |
| 28 |  | S | 0,0000% |
| 29 |  | S | 0,0000% |
| 30 |  | S | 0,0000% |
| 31 |  | S | 0,0000% |
| 32 |  | S | 0,0000% |
| 33 |  | S | 0,0000% |
| 34 |  | S | 0,0000% |
| 35 |  | S | 0,0000% |
| 36 |  | S | 0,0000% |
| 37 |  | S | 100,0000% |

**ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

***Juros Remuneratórios:***

A taxa de juros aplicável é correspondente à 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescida de *spread* de 7,25% (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula abaixo:

Onde:

*J:* Valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb:* Saldo devedor da CCB na data da primeira integralização dos CRI, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*Fator de Juros:* Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

*Fator DI:* Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

*N:* Número de taxas DI over utilizadas;

*k:* Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

*TDIk:* Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

Onde:

*DIk:* Taxa DI over divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

*Fator Spread:* Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

*Spread:* 7,2500 (sete inteiros e vinte e cinco centésimos);

*Dut:* Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive;

***Observações:***

(i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão: deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de “DIk” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis); e

(vii) Excepcionalmente, no primeiro pagamento dos juros remuneratórios deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a data da primeira integralização dos CRI dos recursos pro rata temporis. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo deste prêmio deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à data da primeira Integralização dos CRI

***Amortização Programada:***

A Amortização do Valor Principal da CCB será paga de acordo com o cronograma de pagamentos do Anexo I, conforme cálculo abaixo:

*AMTi* = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNb* = conforme definido acima;

*TAi* = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com Anexo I.

**ANEXO III – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS** | | | | | | | | | | |
| **Período da utilização dos recursos** | **Dados dos Empreendimentos** | | | |  |  | **Valor Total à ser Utilizado por Período** | **Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série** | **Valor Total à ser Utilizado** | **Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série** |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Série da Debênture** | **Valor Total da Série** |
| 1º mês |  | Empreendimento Áureo |  |  |  |  | [●] | [●] | [●] | [●] |
| 2º mês |  | Empreendimento Áureo |  |  |  |  | [●] | [●] | [●] | [●] |
| 3º mês |  | Empreendimento Áureo |  |  |  |  | [●] | [●] | [●] | [●] |
| 4º mês |  | Empreendimento Áureo |  |  |  |  | [●] | [●] | [●] | [●] |

**ANEXO IV – RELATÓRIO MENSAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

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

# **ANEXO V – CRONOGRAMA DE OBRAS X DESEMBOLSO DO VALOR PRINCIPAL**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Período | Cronograma Estimado | |
| Cronograma  de Obra | Liberação Financeira |
|  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**ANEXO VI – CUSTO FLAT**

**ANEXO VII – CÁLCULO DO MONITORAMENTO MENSAL**

O cálculo do Monitoramento Mensal será realizado da seguinte forma:

**Monitoramento Mensal = SND × P ×(dc/dt)**

*Onde:*

***SND:*** *saldo da CCB ainda não desembolsado na data do cálculo, apurado como a diferença entre o valor total atualizado desta CCB subtraído do saldo devedor atualizado da CCB, na data de aniversário.*

***P:*** *1% e*

***dc*** *= Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, exclusive, e a Data de Aniversário posterior, inclusive, sendo “dc” um número inteiro.*

***dt*** *= Número de dias corridos totais entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, exclusive, e a Data de Aniversário posterior, inclusive, sendo “dt” um número inteiro. Sendo certo que para o primeiro pagamento dt assumira o valor de 30.*

**ANEXO VIII – DESTINAÇÃO DE RECURSOS REEMBOLSO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento** | **Matrícula do Imóvel** | **Empresa** | **Nº da Nota Fiscal** | **Data de Emissão da Nota Fiscal** | **Data de Vencimento (NF)** | **Valor Bruto (R$)** | **Fornecedor** | **Despesas** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |