**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

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

**I – PREÂMBULO**

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº **[•]**/2021” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº 3523112637-8, com sede na Alameda Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.912.031/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, com o aval de **(i)** **CAMILLA REIS PINELLI**, brasileira, [profissão], solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020; **(ii)** **CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileira, [profissão], solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.740.428 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.333.308-94, residente e domiciliada na Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020; **(iii)** **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, [profissão], solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020; **(iv)** **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, [profissão], solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020; **(v)** **EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** ., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.319.275/0001-71, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.524.673, neste ato representado por CAMILLA REIS PINELLI e por CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI (“Avalistas”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. A Emitente tem como objeto social a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados pela Emitente, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação, bem como a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior;
2. A Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Imóveis”) (“Matrícula Amendoeiras” e “Imóvel Amendoeiras”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras”, situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo (“Condomínio Amendoeiras” ou “Empreendimento Amendoeiras”);
3. O Condomínio Amendoeiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 18.185/2018, em 23/10/2018, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.4da Matrícula, datado de 27/11/2018, apresenta 11.926,96 m² (onze mil, novecentos e vinte e seis vírgula noventa e seis metros quadrados) de área total construída e 16.118,39m² (dezesseis mil, cento e dezoito vírgula trinta e nove metros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas (“Unidades”);
4. A **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº 3523175387-9, com sede na Alameda Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.549.091/0001-30 (“SPE Macieiras”) é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis (“Matrícula Macieiras/Castanheiras” e “Imóvel Macieiras/Castanheiras”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Condomínio Residencial Jardim das Macieiras”, situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B, no Município de Taubaté (“Condomínio Macieiras/Castanheiras” ou “Empreendimento Macieiras/Castanheiras” e em conjunto com o Condomínio Amendoeiras ou Empreendimento Amendoeiras, são doravante designados como “Empreendimentos Alvo”), sendo que, para o financiamento da construção do referido Condomínio Macieiras/Castanheiras, a Emitente emitiu nesta data a Cédula de Crédito Bancário nº [•]/2021, nos termos da Lei nº 10.931/04, em favor da Credora (“CCB Macieiras/Castanheiras”), no valor de R$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais);
5. A **MVA Construções e Participações EIRELI.**, com sede na Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04545-001, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo (“Gerenciadora” ou “MV”);
6. Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Amendoeiras, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
7. Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Condomínio Amendoeiras, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula (“Créditos Imobiliários”);
8. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, “Garantias”, do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, “Garantias”);
9. Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula e aqueles decorrentes da CCB Macieiras/Castanheiras serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Securitizadora”), por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
10. A Securitizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário 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, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);
11. A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
12. A CCI é emitida com garantia real imobiliária e será averbada na Matrícula do Imóvel do Empreendimento Amendoeiras, nos termos do art. 18 da Lei 10.931/04; e
13. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 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 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.” (“Contrato de Distribuição”).

**III – QUADRO RESUMO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMITENTE** | | | | |
| Razão Social: **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** | | | | |
| CNPJ/ME: 30.912.031/0001-80 | | | | |
| Endereço: Alameda Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville | | | | |
| CEP: 06454-020 | Cidade: Barueri | | UF: SP | |
|  | | | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | | | |
| **1. Valor da Cédula (“Valor Principal”)** | | | | |
| R$24.900.000,00 (vinte e quatro milhões e novecentos mil reais). | | | | |
| **2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)** | | | | |
| Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese. | | | | |
| **3. Custo de Estruturação da Operação (“CEO”)** | | | | |
| R$ 10.000,00 (Dez mil reais). | | | | |
| **4. Valores Desembolsados** | | | | |
| Será desembolsado à Emitente o montante de R$ **[•]** (**[•]**), descontados os valores indicados no Anexo VI e o CEO (Item 3 acima), a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo. | | | | |
| **5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios** | | | | |
| O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-DI” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”). | | | | |
| **6. Prazo** | | | | |
| Está 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 ser formalizada, 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” ou “Cessão Fiduciária”). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”. A Cessão Fiduciária também englobará os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Macieiras/Castanheiras e, eventualmente, do Condomínio 3, se for o caso, conforme item 9 abaixo. Fica estabelecido ainda que os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas contas arrecadadoras de cada Condomínio, a serem definidas no Contrato de Cessão Fiduciária, e, posteriormente, ser transferidos para conta que concentrará os recursos proveniente dos Condomínios (“Conta Centralizadora”); 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”). A Alienação Fiduciária Unidades também englobará as unidades do Empreendimento Macieiras/Castanheiras; 3. Garantia fidejussória (“Aval”), prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), pelos seguintes avalistas (“Avalistas”): (i) **CAMILLA REIS PINELLI**, brasileira, [profissão], solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020**;**   (ii) **CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileira, [profissão], solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.740.428 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.333.308-94, residente e domiciliada na Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020;  (iii) **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, [profissão], solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020;  (iv) **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, [profissão], solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020;  (v) **EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.319.275/0001-71, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.524.673, neste ato representado por **CAMILLA REIS PINELLI** e por **CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, ambas já qualificadas neste instrumento;  (v) Carta de Fiança outorgada em [•]/[•]/[•] (“Carta de Fiança”).  d) O Fundo de Despesas e o Fundo de Obras 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 Amendoeiras** | | | | |
| O montante correspondente a R$ 15.300.000,00 (quinze milhões e trezentos mil reais) do Valor Principal desta CCB, a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI (“Integralização Inicial”), ressalvado o disposto abaixo com relação à “Destinação de Recursos Alternativa”, deverá ser utilizado da seguinte forma:   1. O montante de R$ 11.400.000,00 (onze milhões e quatrocentos mil reais)para aquisição dos seguintes terrenos (“Terrenos”): (i) Imóvel Rural denominado “Granja Piloto Ltda – Gleba A”, melhor descrito na matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; (ii) Imóvel Rural denominado “Granja Piloto Ltda – Gleba B”, melhor descrito na matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (iii) Imóvel Rural denominado “Granja Piloto Ltda – Gleba C”, melhor descrito na matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; 2. O montante de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para o Fundo de Obra Amendoeiras; 3. O montante de R$ [•] ([•])para o Custo Flat desta CCB; e 4. O saldo remanescente de R$ [•] ([•]) será destinado a compor o Fundo de Despesas.   Fica estabelecido que as demais integralizações futuras (“Integralização”) se darão em periodicidade no mínimo trimestral para o compor o Fundo de Obra Macieiras/Castanheiras, caso necessário. O Fundo de Obra Amendoeiras será composto pelo montante do item ii, acima bem como pelo montante previsto no item ii do item 9 do Quadro de Resumo da CCB do Macieiras/Castanheiras, perfazendo um total de R$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), compondo assim o saldo de obra a incorrer do Condomínio Amendoeiras, nesta data.  Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.1 e 4.4, abaixo, e no Contrato de Cessão.  Para fins de aquisição dos Terrenos, a Emitente juntamente com a SPE Macieiras, constituirão uma sociedade para cada Terreno, sendo que os respectivos valores, conforme descritos no item (i) deste item 9 acima, serão destinados para integralização e/ou aumento do capital social de cada sociedade que adquirirá cada um dos Terrenos, valendo o contrato social da sociedade demonstrando o aporte da Emitente na sociedade e a respectiva escritura pública de compra e venda dos Terrenos como comprovantes da destinação dos recursos.  Todos os valores integralizados ficarão retidos na Conta Centralizadora do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão, e serão liberados, líquido dos Custos Flat, para fins de pagamento da aquisição dos Terrenos. O saldo será transferido para as Contas arrecadadoras por onde aconteceram os pagamentos dos respectivos prestadores de serviços das obras, devendo, entretanto, cada um destes pagamentos, ser previamente avaliado e aprovado pela Gerenciadora, quando aplicável, conforme definido nos subitens 4.5.1 e 4.5.2 abaixo, bem como no Anexo III desta CCB.  **Destinação de Recursos Alternativa**: Caso, no prazo de até 6 (seis) meses contados da presente data não seja possível adquirir os Terrenos, o valor referido no item (i) deste item 9 acima será utilizado para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio 3”, a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 126.209, Livro nº 2 do Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis (“Condomínio 3”), mediante aumento de capital na sociedade proprietária do Condomínio 3, valendo o contrato social da sociedade demonstrando o aporte da Emitente na sociedade, a respectiva matrícula do imóvel como de propriedade de tal sociedade e o Relatório de Comprovação como comprovantes da destinação dos recursos nos termos aqui previstos. Nessa hipótese de não aquisição dos Terrenos, o valor referido no item (i) deste item 9 acima será utilizado para constituição do Fundo de Obra 3, aplicando-se as mesmas regras do Fundo de Obra Amendoeiras. Esse valor será liberado conforme necessidade de caixa das obras do referido empreendimento, o que será avaliado e aprovado pela Gerenciadora, quando aplicável, conforme definido no subitem 4.5.1 e 4.5.2 abaixo. Fica estabelecido que a Emitente poderá, a qualquer tempo antes dos 6 (seis) meses declarar que não foi possível adquirir os Terrenos e solicitar o início do desembolso para o desenvolvimento do Condomínio 3, observadas as regras de desembolso previstas nesta CCB. Na hipótese prevista neste parágrafo, a Credora poderá, a seu critério, informar à Emitente se os direitos creditórios do Condomínio 3 serão cedidos fiduciariamente em garantia e assim desejando, a Emitente estará obrigada a apresentar o contrato de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios do Condomínio 3 devidamente assinado pela Emitente e outorgante da garantia, nos mesmos moldes do Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do prazo de 6 (seis) meses da data de emissão desta CCB ou da data em que a Emitente declarar que não foi possível adquirir os Terrenos, o que ocorrer primeiro. [MC: favor inserir fator de risco no TS sobre a possibilidade de alteração da destinação dos recursos nos termos acima, bem como especificar os riscos relacionados ao investimento no Condomínio. Ainda, favor confirmar os critérios de elegibilidade a serem observados para essa alocação, como auditoria legal do Condomínio e da SPE proprietária do Condomínio. Caso não existam critérios de elegibilidade a serem observados, favor inserir fator de risco a respeito. Por último, favor incluir fator de risco no TS sobre, nesse caso, ainda não estar constituída a cessão fiduciária sobre os direitos creditórios do Condomínio.] [Comentário VNP: Os riscos solicitados serão inseridos no TS. O imóvel e a SPE do Condomínio 3 não serão auditados, por isso também será inserido FR no TS]  A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente e pela Gerenciadora semestralmente 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 Condomínio Amendoeiras, ao Condomínio Macieiras/Castanheiras e ao Condomínio 3, este último somente se os Terrenos não forem adquiridos (em conjunto simplesmente “Condomínios”), respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula (“Relatório de Comprovação”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido na Cláusula 4.4, abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.  Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Comprovação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar 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.  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. Fundo de Despesas** | | | | |
| Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Despesas no montante correspondente a R$ 802.000,00 (oitocentos e dois mil reais), nesta data. Fica estabelecido que respeitado o prazo limite até a Data de Vencimento desta Cédula, o montante mínimo do Fundo de Despesas deverá ser de 1 (uma) parcela mensal subsequente de pagamento de amortização e juros da CCB (“PMT(s) Subsequente(s)”), devidamente descrito e regrado nos termos na Cláusula 5.2.4 e seguintes abaixo. | | | | |
| **11. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios** | | | | |
| A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Arrecadadora Amendoeira e, se aplicável, na Conta Arrecadadora Condomínio 3, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, conforme Ordem de Destinação de Recurso prevista no item 5.1, abaixo. | | | | |
| **12. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios** | | | | |
| **Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal (“Data de Aniversário”)** | | **Valor Principal** | | **Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito no Anexo II** |
| Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula | | R$ 24.900.000,00 (vinte e quatro milhões e novecentos mil reais) | | Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito no Anexo II |

**IV – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**

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

**CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS**

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

**CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**

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

1. Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
2. Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.
   * 1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias corridos, 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 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

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

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

1. Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), incluindo, mas não se limitando à emissão desta Cédula e da CCB Macieiras/Castanheiras por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;

1. Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão -Segmento CETIP UTVM (“B3”);
2. Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, contendo a conclusão da análise realizada, abrangendo o Imóvel, 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; [MC: favor incluir apresentação da opinião legal.][VNP: É realizado um relatório de auditoria com sua conclusão, não tendo opinião legal, conforme praxe de mercado]
3. Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; [MC: favor incluir fator de risco no TS sobre a garantia não estar constituída no momento da integralização dos CRI.][Comentário VNP: será incluído o fator de risco, conforme solicitado]
4. Protocolo do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Taubaté, Estado de São Paulo – SP e da Capital do Estado de São Paulo – SP; [MC: favor incluir fator de risco no TS sobre a garantia não estar constituída no momento da integralização dos CRI.] [Comentário VNP: será incluído o fator de risco, conforme solicitado]
5. Conclusão satisfatória da auditoria em relação aos Custos de Obra dos Empreendimento Alvos e ao Cronograma de Obra, nos termos do Anexo V da presente Cédula, a ser realizado pela Gerenciadora;
6. Conclusão pelo *Servicer* do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvos de forma satisfatória à Securitizadora; e
7. O LTV, seja de, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento), conforme cláusula 4.5.1 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 de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido de cópia digitalizada dos documentos que forem assinados digitalmente e protocolados nos cartórios competentes, reservando-se à Credora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais, o que deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da presente data.
      1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.2, por parte da Credora, 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. O prazo de superação das Condições Precedentes poderá ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que a Emitente comprove que tem adotado os melhores esforços para cumprir exigências realizadas pelos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Taubaté e São Paulo e/ou do Cartório do Registro de Imóveis, enviando à Securitizadora, para estes fins, a respectiva nota de exigência.
      3. Na hipótese de não superação das Condições Precedentes, a Securitizadora rescindirá a operação estruturada de emissão desta Cédula e da CCB Castanheira, sendo devido o pagamento pela Emissora dos Custos Flat incorridos, nos termos do Anexo VI, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora.
   2. Procedimento de Desembolso dos Fundos de Obra: Uma vez superadas todas as Condições Precedentes, os recursos serão integralizados líquidos do Custo Flat, Fundo de Despesas e o pagamento da aquisição dos Terrenos, se for o caso.
   3. As liberações do Fundo de Obra Amendoeiras, do Fundo de Obra Macieiras/Castanheiras e do Fundo de Obra 3, se for 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 Condomínios, 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 Condomínios, 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 Condomínios (“Chamada de Capital”). Recebida a Chamada de Capital no prazo determinado pela MV, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária de titularidade da MV, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital.
2. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, a MV enviará o respectivo relatório de medição de obras de cada um dos Condomínios, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra (“Relatório Mensal”).
3. A MV enviará à Securitizadora, até o dia 20 (vinte) 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 no item 4.4.1 abaixo).
4. Trimestralmente, 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 aporte do investidor para os meses subsequentes de avanço das obras. Constatando a necessidade do aporte, a programação financeira será com base nos 3 (três) meses subsequente de cronograma financeiro apresentado no Relatório Mensal, sendo certo que o aporte deverá ser no mínimo trimestralmente.

* + 1. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o valor apurado no subitem “d”, acima.
  1. Custos de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes, exclusivamente, de cada um dos Fundos de Obra dos Empreendimentos Alvo e, se aplicável, do Fundo de Obra 3, procederá ao pagamento dos Custos de Obra, de acordo com a Chamada de Capital, ressalvado o disposto no item 4.5.1 abaixo.
     1. O desembolso pela Securitizadora à MV dos valores dos Custos de Obra 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, **75% (setenta e cinco por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 74% (setenta e quatro por cento), a Securitizadora liberará a utilização dos respectivos Fundos de Obra para fazer frente aos Custos de Obra, conforme o procedimento previsto nesta Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 76%, (setenta e seis por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.5.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 75% (setenta e cinco por cento):

Onde:

*Valor Integralizado do CRI* = Montante integralizado na operação, na data do cálculo.

*Obra a incorrer* = Valor total de obra dos 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 do Estoque* = Valor total das Unidades em Estoque dos Empreendimentos Alvo, 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);

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

Fundo de Despesas: De acordo com o disposto no item 10 do Quadro Resumo

*Impostos* = **[•] (por favor, ajustar Lucro Presumido)**;

* + 1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 75% (setenta e cinco 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 no item 6.1, alínea “c”, desta Cédula.
       1. Caso o aporte descrito no item 4.5.2 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 aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (e) desta Cédula.

4.5.2.1.1. Fica estabelecido que os Direitos Creditórios poderão ser utilizados para o pagamento nas Datas de Aniversário, do prêmio acima estabelecido até que o LTV seja cumprido.

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

* 1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Arrecadadora Amendoeiras, na Conta Arrecadadora Macieiras/Castanheiras e na Conta Arrecadadora 3, se aplicável, (quando em conjunto, “Contas Arrecadadoras” e, individualmente, “Conta Arrecadadora”) e/ou na Conta Centralizadora, quando aplicável, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo e do Condomínio 3, se aplicável, (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

1. Liberação na Conta de Livre Movimentação, conforme especificada no Contrato de Cessão Fiduciária, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);
2. Liberação na Conta de Livre Movimentação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, da comissão de venda em que constar expressamente na Promessa, conforme definição adiante, desde que o valor tenha transitado na Conta Arrecadadora Amendoeiras, na Conta Arrecadadora Macieiras/Castanheiras e/ou, se aplicável, na Conta Arrecadadora 3 (“Comissão”);
3. Pagamento das despesas para manutenção da Conta Centralizadora e das Contas Arrecadadoras, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);
4. Pagamento de prêmio conforme itens 4.5.2.1.1 e 5.2.4.2, se for o caso;
5. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstos no Anexo I e Anexo II;
6. Recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, abaixo definido;
7. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;
8. Retenção do montante necessário para composição da correção monetária do INCC no custo a incorrer de obra, do respectivo mês, caso a Empresa de Medição ateste a necessidade da correção monetária para o término das obras dos Empreendimentos Alvo;
9. Composição dos Fundos de Obra;
10. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) desta Cédula no montante de 60% do valor a amortizar; e
11. 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 federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme detalhes acima previstos.
      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 nas Contas Arrecadadoras, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Despesas constituído no desembolso desta Cédula.
         1. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos previstos no item 11 do Quadro Resumo acima, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (c) desta Cédula.
      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 de cada Promessa, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

* + - 1. 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 dos incisos de “i” a “ix” da Cláusula 5.1. acima.
    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, nas respectivas Contas Arrecadadoras.
       1. De forma que a Credora e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária a Emitente obriga-se a enviar, mensalmente, à Credora e à Securitizadora, 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 por empresa especializada (“*Servicer*”) a ser indicada pela Emitente e aprovada pela Credora e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.
    2. Após a instituição do condomínio, a Emitente tem obrigação de apresentar, mensalmente, o pagamento das cotas condominiais e IPTU das Unidades em Estoque.
  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.
     1. 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”, podendo fazer parte também, se a Credora desejar e se aplicável, os direitos creditórios do Condomínio 3.
        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 nas respectivas Contas Arrecadadoras.
     2. 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, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos nas respectivas Contas Arrecadadoras, para que esta proceda conforme o previsto no item 5.1, acima, a Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades, sendo certo que a Securitizadora obrigar-se-á a apresentar à Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Emitente solicitar tal liberação e apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, 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 respectiva Alienação Fiduciária Unidades.
        2. Caso, após a emissão do habite-se de cada um dos Empreendimentos Alvo, e, se aplicável, das unidades do Condomínio 3, 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:

1. a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação de 100% (cem por cento) do valor total financiado pela instituição financeira será realizada na respectiva Conta Arrecadadora para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto acima; ou
2. caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na respectiva Conta Arrecadadora no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na respectiva Conta Arrecadadora a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a Unidade objeto do financiamento.

[MC: favor inserir fator de risco no TS sobre as hipóteses de liberação da AF de Unidades.] [Comentário VNP: será incluído o fator de risco, conforme solicitado]

* + 1. 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 se declaram, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principais pagadores das obrigações constantes desta Cédula.
       2. Os Avalistas, pessoas físicas, declaram ser solteiros e não viver sob o regime de união estável, estando esta formalizada ou não.

* + - 1. 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.
      2. 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.
      3. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”).
      4. 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.
      5. 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.
      6. 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.
      7. 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.
    1. Fundo de Despesas: Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Despesas no montante disposto no item 10 do Quadro Resumo, destinado a custear os Juros Remuneratórios, as Despesas da Operação e quaisquer outros valores devidos no âmbito desta CCB, em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios (“Fundo de Despesas”).

1. Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a 1 (uma) PMT(s) Subsequente(s) (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”). A Emitente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, depositados diretamente para a Conta Centralizadora; e
2. Toda vez que, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando às hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor equivalente a 1 (uma) PMT(s) Subsequente(s), observado o disposto do subitem 4.5.1 desta Cédula, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Direitos Creditórios, observada a ordem de pagamentos das Obrigações Garantidas, até que se atinja o valor equivalente a 1 (uma) PMT(s) Subsequente(s).
   * + 1. A recomposição do Fundo de Despesas poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB. Caso não sejam suficientes, a Emitente é coobrigada a recompor o Montante Mínimo do Fundo de Despesas devendo aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.
       2. Caso o aporte descrito acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o valor a ser aportado para recomposição do Fundo de Despesas, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (e) desta Cédula.
       3. A Credora e a Securitizadora se comprometem, desde já, a permitir que a Emitente tenha acesso à Conta Centralizadora, para fins de consulta e acompanhamento dos recursos depositados.

**CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

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

1. Caso o registro do 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, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis;
2. 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 “c” abaixo;
3. Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (dias) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, na CCB Macieiras/Castanheiras, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
4. O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão reais) para cada pessoa, não sanado em 5 (dias) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
5. Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, na CCB Macieiras/Castanheiras, 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;
6. Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das S.A.”);
7. Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
8. 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 e na CCB Macieiras/Castanheiras, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula e da CCB Macieiras/Castanheiras, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente aos Empreendimentos Alvo;
9. 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;
10. Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
11. Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada pessoa, 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;
12. Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão reais) para cada pessoa, 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;
13. No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
14. 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, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
15. Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada pessoa;
16. 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;
17. 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
18. Caso a Credora tenha informado à Emitente que os direitos creditórios do Condomínio 3 sejam cedidos fiduciariamente em garantia e a Emitente não apresente à Credora ou à Securitizadora o contrato de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios do Condomínio 3, assinado pela Emitente e outorgante da garantia, nos mesmos moldes do Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação da Credora.
    * 1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, aEmitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Juros Remuneratórios 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 e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

**CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora 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.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortização Antecipada Compulsória, a qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento) incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

8.2. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória.

**CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES**

* 1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emitente:

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Alameda Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville – Barueri/SP- 06454-020

At.: **[•].**

Tel.: **[•].**

E-mail: **[•]**

Se para a Credora:

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

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

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

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

Se para a Securitizadora:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); contato@cpsec.com.br

Se para os Avalistas:

**CAMILLA REIS PINELLI**

Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502

Cidade de Barueri -SP, CEP: 05404-020

Tel.: **[•]**

E-mail: **[•]**

**CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802,

Cidade de Barueri- SP, CEP: 05404-020

Tel.: **[•]**

E-mail: **[•]**

**EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802

Cidade de Barueri - SP, CEP: 05404-020

Tel.: **[•]**

E-mail: **[•]**

**MATHEUS REIS PINELLI**

Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502

Cidade de Barueri – SP, CEP: 05404-020

Tel.: **[•]**

E-mail: **[•]**

**EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Rua Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial

Cidade Barueri - SP, CEP: 06454-020

Att: **[•]**

Tel.: **[•]**

E-mail: **[•]**

* 1. As Partes obrigam-se a informar uma a 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.
  2. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento, sendo certo que a confirmação de entrega, nos termos desta Cláusula, pela Emissora e por um Fiador, implicará na confirmação da entrega de todos os demais Fiadores.
  3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.
  4. A Emissora e os Fiadores neste ato concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula, e quaisquer outras comunicações, notificações e intimações à Emissora e/ou a um dos Fiadores serão consideradas devidamente realizada para todas, mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por uma delas, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

**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 pela CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

**CLÁUSULA ONZE – REGISTRO**

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

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

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

1. Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
2. Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
3. Entregar à Credora, mediante solicitação da Credora neste sentido e em data razoavelmente requerida pelo Credora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
4. Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
5. Informar à Credora qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
6. Comunicar imediatamente à Credora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
7. Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente nos Condomínios e/ou nos Terrenos;
8. Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora;
9. Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
10. Comprovar semestralmente à Credora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados nos Condomínios, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB; [MC: favor confirmar se comprovação será semestral ou mensal, conforme item 9 acima.][Comentário VNP: Sugerimos semestral. CPSEC, ok?]
11. Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Credora necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente nos Condomínios;
12. Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
13. Proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
14. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
15. Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e
16. Disponibilizar seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação da Credora.
    1. Declarações da Emitente e dos Avalistas: A Emitente e os Avalistas declaram, conforme aplicável, que:
17. Todas as autorizações legais, regulamentares e societárias necessárias à celebração desta Cédula e cumprimento das obrigações aqui previstas foram obtidas e encontram-se válidas na data da assinatura deste instrumento;
18. Possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Cédula, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
19. Tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta Cédula, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas nesta CCB;
20. Esta Cédula é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
21. A celebração desta Cédula e o cumprimento de suas obrigações: (e.1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (e.2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (e.3) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (e.4) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e.5) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
22. Estão aptos a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirão em relação às Partes de boa-fé e com lealdade;
23. Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
24. Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Cédula;
25. Todos os mandatos outorgados nos termos desta Cédula o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
26. As discussões sobre o objeto contratual desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
27. Foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Cédula e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
28. Esta Cédula constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste instrumento;
29. Não omitiram qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Emitente e/ou dos Avalistas em prejuízo da Credora, ou cuja omissão, no contexto da Oferta Pública Restrita, faça com que alguma declaração desta Cédula ou dos Instrumentos de Garantia seja enganosa, incorreta ou inverídica;
30. As declarações e garantias prestadas nesta Cédula são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data de emissão desta Cédula e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
31. Foram assessorados por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
32. Atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (p.1) mantem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (p.2) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (p.3) cumprem as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção; e
33. Encontram-se adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Cédula e das Garantias e não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado.
    1. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ela ligadas ou por ela controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito (“SCR”) gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

**CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Novação: O não exercício pela Credora 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.

13.2.1. 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.

* 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 de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.
  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 atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.
  5. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.
  6. 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.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Cédula, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo apenas a via da Credora denominada de “via negociável”.

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 nº [•]/2021, emitida pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.em favor da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**  *Emitente* | | |

(Página de assinaturas 2/3 da Cédula de Crédito Bancário nº [•]/2021, emitida pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.em favor da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.)

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

(Página de assinaturas 3/3 da Cédula de Crédito Bancário nº [•]/2021, emitida pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.em favor da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.)

*Avalistas:*

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

**CAMILLA REIS PINELLI**

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

**CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

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

**EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

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

**MATHEUS REIS PINELLI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |

**EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**,

# **ANEXO I –CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

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

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

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

Onde:

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

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

C = Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

Onde:

NIm-2= Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em [•] de [•] de 20[•], será utilizado o número índice do mês de [•]de 20[•];

NIm-3= Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em [•] de [•] de 20[•], será utilizado o número índice do mês de [•] de 20[•];

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

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

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

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

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

Onde:

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

SDA = Conforme definido acima

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

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimo);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

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

Onde:

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

SDA = Conforme definido acima;

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

* 1. Cálculo da Parcela: será calculado da seguinte forma:

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

SDA = Conforme definido acima;

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

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

**ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

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

| Empreendimento [•] | Registro de Imóveis | matrícula | Trimestral | Cronograma Estimado | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | %  Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento [•] decorrentes de outras fontes de recursos (R$) |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

# **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**

**ANEXO VI – CUSTO FLAT**

Custos referente aos Empreendimentos Alvo:

Em relação à CCB Amendoeiras serão cobrados 60% dos valores acima.

# **ANEXO VII – CUSTOS MENSAIS**

Custos referente aos Empreendimentos Alvo:

Em relação à CCB Amendoeiras serão cobrados os valores proporcionais ao valor do seu principal.