**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cédula de Crédito Bancário nº 271/2021** | **Local:**  São Paulo/SP | **Data de Emissão:**  [•] de novembro de 2021 |

**I – PREÂMBULO**

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº 271/2021” (“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 **CONSTRUTORA DEZ LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro, CEP 32040-600, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.868.931/0001-18, 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.

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. A Emitente tem como objeto social especificamente realizar o desenvolvimento e a implantação de empreendimentos imobiliários, entre eles: ***(i)*** empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Fontana di Trevi”, com 1 (um) bloco com 17 pavimentos e 26 (vinte e seis) unidades autônomas e áreas comuns (“Empreendimento Fontana”), a ser edificado no imóvel urbano constituído pelo Lote 15 da Quadra 03 do Bairro Centro, Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 158.399 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG (“Imóvel Fontana”), sendo certo que as futuras unidades autônomas encontram-se melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº [=] a [=], todas do Registro de Imóveis de Contagem/MG (“Unidades Fontana”); e ***(ii)*** empreendimento imobiliário residencial denominado “[Empreendimento Themis]”, com [breve descrição] (“Empreendimento Themis”, e, em conjunto com o Empreendimento Fontana, os “Empreendimentos”), a ser edificado no Imóvel urbano [breve descrição conforme matrícula], melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº [=] do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG ("Imóvel Themis”, e, em conjunto com o Imóvel Fontana, simplesmente “Imóveis”), sendo certo que as unidades autônomas encontram-se melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº [=] a [=], todas do Registro de Imóveis de Contagem/MG (“Unidades Themis”, e, em conjunto com as Unidades Fontana, simplesmente, “Unidades Autônomas”).
2. A **WANDER SAPUCAIA ARQUITETURA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Macaé, nº 325, Casa B, Bairro Graça, CEP 31140-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.320.002/0002-74, será a gerenciadora das obras do Empreendimentos (“Gerenciadora” ou “Gerenciadora de Obra”), assim como a **ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olimpia, CEP. 04551-010, inscrita no CNPJ/ME 17.409.378/0001-46, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35227204611 será o *Servicer* de monitoramento da carteira de recebíveis dos Empreendimentos (“*Servicer*”);
3. Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos Empreendimentos, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
4. 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 dos Empreendimentos, 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”);
5. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, “Garantias”, do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, “Garantias”);
6. Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Securitizadora”), por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
7. 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”);
8. 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”);
9. A CCI será emitida com Garantia Real Imobiliária e será averbada nas matrículas dos Imóveis, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14; e
10. 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 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”* (“Contrato de Distribuição”).

**III – QUADRO RESUMO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMITENTE** | | | | |
| Razão Social: **CONSTRUTORA DEZ LTDA.** | | | | |
| CNPJ/ME: 08.868.931/0001-18 | | | | |
| Endereço: Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro | | | | |
| CEP: 32040-600 | Cidade: Contagem | | UF: MG | |
|  | | | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | | | |
| **1. Valor da Cédula (“Valor Principal”)** | | | | |
| R$ [•] ([•] reais) | | | | |
| **2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)** | | | | |
| Considerando que o presente financiamento se destina à construção de empreendimento habitacional, qual seja o Empreendimento, não haverá incidência de IOF, considerada a previsão contida no artigo 9º, inciso I do Decreto nº 6.306/07.. | | | | |
| **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 como ‘Despesas Flat’ no Anexo V e o CEO 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 Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatísticas (“IPCA/IBGE” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (“Juros Remuneratórios”). | | | | |
| **6. Prazo** | | | | |
| Está Cédula terá seu vencimento em [•] de [•] de 20[•] (“Data de Vencimento”). | | | | |
| **7. Local de Pagamento da Dívida** | | | | |
| Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. | | | | |
| **8. Garantias** | | | | |
| 1. Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização (presente ou futura) das Unidades Autônomas, nesta data, pela Emitente (“Direitos Creditórios”), a serem formalizadas, nesta data, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente); 2. Alienação fiduciária sobre de 9 (nove) das Unidades Fontana e [=] ([=]) das Unidades Themis (correspondente a fração ideal de [=]% ([=] por cento) do Imóvel Themis), conforme abaixo identificadas (“Unidades Alienadas Fiduciariamente”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do respectivo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (respectivamente, “Alienação Fiduciária de Unidades” e “Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária”), observada ainda a Complementação da Alienação Fiduciária na forma prevista nesta Cédula;      |  |  | | --- | --- | | **EMPREENDIMENTO FONTANA** | | | **Unidade Autônoma** | **Matrícula (RgI de Contagem/MG)** | | Apto. 401 | 171.435 | | Apto. 402 | 171.436 | | Apto. 501 | 171.437 | | Apto. 502 | 171.438 | | Apto. 602 | 171.440 | | Apto. 802 | 171.444 | | Apto. 902 | 171.446 | | Apto. 1302 | 171.454 | | Apto. 1401 | 171.455 |  1. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), pelos seguintes avalistas (“Avalistas”): ***(i)*** **JCI HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Al. Oscar Niemeyer, nº 1.268, apto. 400, Bairro Vila da Serra, CEP 34006-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.679.177/0001-69; ***(ii)*** **RIVER JUNIO BESSA SOARES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.059.720 SSP/MG, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 933.066.526-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Eli Francisca de Sousa Bessa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-12.521.575 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 050.995.086-85, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Av. Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170; ***(iii)*** **EGMAR PEREIRA PANTA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-3.403.194 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 506.608.886-53, casado em regime de comunhão universal de bens com **Claudia Gomes Fonseca Panta**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-4.676.273 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 735.874.516-72, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Av. Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170; ***(iv)*** **FLÁVIO TADEU BARBOSA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.716.741 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 627.097.126-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Alexandra Martineli Barbosa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-8.862.010 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 057.342.346-64, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04, Bairro Nossa Senhora do Carmo, CEP 32017-070; ***(v)*****IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº MG-15.850.340 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 109.517.916-05, residente e domiciliado no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Alameda da Serra, nº 1.268, Apto. 400, bairro Vila da Serra, CEP 34000-000; e ***(vi)*****BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileira, empresária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.463.975 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 103.595.206-85, residente e domiciliada no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Alameda da Serra, nº 1.268, Apto. 400, bairro Vila da Serra, CEP 34000-000. | | | | |
| **9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra** | | | | |
| O montante correspondente a R$ [•] ([•] reais) do Valor Principal a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI (“Integralização Inicial”), acrescido das demais integralizações e saldo dos Direitos Creditórios após o cumprimento da Destinação de Recurso, item 6.1., em periodicidade trimestral (“Fundo de Obra”), de acordo com Relatório de Comprovação  Todos os valores integralizados ficarão retidos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão (“Conta Centralizadora”), e serão liberados, líquido dos custos indicados como ‘Despesas Flat’ no Anexo V desta CCB (“Custos Flat”).  Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente e validado pela Gerenciadora, dos valores pagos de obra referente ao trimestre imediatamente anterior, bem como do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.4 e 4.5, abaixo, e no Contrato de Cessão, devendo ser utilizado integralmente para o custeio do desenvolvimento dos Empreendimentos (“Custo de Obra”).  A comprovação da destinação dos recursos será feita pelo Emitente e pela Gerenciadora trimestralmente 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 aos Empreendimentos, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula (“Relatório de Comprovação”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido no item 4.4, abaixo. Mencionado relatório deverá ser enviado trimestralmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora. O primeiro desembolso está vinculado a apresentação do primeiro relatório de comprovação referente ao período anterior da emissão.  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, conforme destinação dos recursos prevista na presente Cédula.  Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora, ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula. | | | | |
| **10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios** | | | | |
| A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista no item 6.1, abaixo. | | | | |
| **11. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios** | | | | |
| **Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal (“Data de Aniversário”)** | | **Valor Principal** | | **Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda** |
| Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula | | R$ [•] ([•] reais) | | Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda |

**IV – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**

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

**CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS**

* 1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.
  2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

IOF: Considerando que o presente financiamento se destina à construção de empreendimento habitacional, não haverá incidência de IOF, considerada a previsão contida no artigo 9º, inciso I do Decreto nº 6.306/07. Tendo em vista o quanto acima disposto, a Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credoraeo Cessionário (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 de qualquer valor decorrente desta CCB não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Imobiliário não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credoraepelo Cessionário em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pela Credora. A Devedora, desde já, autoriza a Credorae o Cessionário, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta CCB, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

**CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**

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

1. Aplicação de multa moratória de 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 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 ao Emitente: A integralização dos CRI e seu posterior desembolso à Emitente estão condicionados ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (“Condições Precedentes”):

1. Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão desta Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
2. Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão -Segmento CETIP UTVM (“B3”);
3. Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo os Imóveis, antecessores, Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
4. recebimento, em tempo hábil, antes da data de integralização dos CRI da opinião legal da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora, realizada pelos assessores legais contratados assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
5. Protocolo para registro dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis;
6. Protocolo do Contrato de Cessão junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG, Nova Lima/MG e São Paulo/SP;
7. Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG e São Paulo/SP;

1. Conclusão satisfatória do status da obra e do Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora, incluindo o relatório de comprovação referente ao primeiro desembolso;
2. O LTV, seja de, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento), conforme cláusula 4.6 abaixo;
3. Conclusão, pelo *Servicer*, conforme definido no subitem 6.5.2 abaixo, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
4. a não promulgação, até a respectiva data do respectivo desembolso de recursos desta CCB, de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da operação; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da operação; e
5. não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação.
   1. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Securitizadora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.
      1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.3, por parte da Credora ou da Securitizadora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.
      2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou seja renunciada em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Despesas Flat (conforme definido no Anexo V a este instrumento), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.
   2. Integralizações: Os recursos serão integralizados e desembolsados em 6 (seis) parcelas na forma abaixo:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data da Desembolso** | **Valor mínimo da Parcela** | **Valor Máximo da Parcela** |
| 1ª | após cumprimento das condições precedentes, previsto para novembro de 2021 | R$ 1.240.000,00 | |
| 2ª | fevereiro de 2022 | R$ 1.200.000,00 | R$ 2.200.000,00 |
| 3ª | maio de 2022 | R$ 1.200.000,00 | R$ 2.200.000,00 |
| 4ª | agosto de 2022 | R$ 1.200.000,00 | R$ 2.200.000,00 |
| 5ª | novembro de 2022 | R$ 1.200.000,00 | R$ 2.200.000,00 |
| 6ª | fevereiro de 2023 | R$ 1.200.000,00 | R$ 2.200.000,00 |

* + 1. O cronograma relativo a integralização das parcelas do financiamento, conforme tabela acima, foi elaborado, pelo emitente na data da emissão da cédula. Sendo certo, que este valor (saldo a integralizar) poderá ser atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE.
       1. A integralização mínima ocorrerá trimestralmente (“Valor Mínimo de Parcela”), de acordo com a tabela acima. Caso a Emitente, junto a Gerenciadora, verifique a necessidade de um aporte maior, a Emitente deverá, informar no prazo de 30 dias corridos de antecedência da entrega do Relatório de Comprovação, a credora ou a Cessionária, conforme o caso, o acréscimo do aporte, limitando-se a integralização máxima (“Valor Máximo de Parcela”).
       2. Caso haja saldo entre o aporte solicitado e o Valor Máximo de Parcela nos períodos, o Emitente poderá utilizar o saldo remanescente nos períodos atual ou futuro, limitando-se ao volume da operação.
    2. Os valores efetivamente desembolsados, trimestralmente, durante a vigência desta CCB serão verificados e validados pela Gerenciadora de acordo com o Relatório de Comprovação. O desembolso ocorrerá, na conta da Emitente, em até, 2 (dois) dias úteis após o recebimento do Relatório de Comprovação.

* + 1. As Partes declaram-se ciente e de acordo que somente serão desembolsados valores, em cada uma das parcelas correspondentes aos recursos necessários para o reembolso das obras, até o limite desta Cédula.
       1. Sendo certo, que os Direitos Creditórios dos Empreendimentos, após o cumprimento da Destinação dos Recursos, no item 6.1 e cumprido o LTV, mensalmente, poderão ser liberados para a Emitente. Os valores do saldo dos Direitos Creditórios liberados neste período, poderão ser descontados do desembolso referente ao valor apurado no trimestre e apresentado no Relatório de Comprovação.
    2. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Emitente será o montante efetivamente integralizado pelo Credor (ou seu Cessionário), observada a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, as Despesas, e demais encargos e despesas desta CCB.
  1. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários para pagamento do Custo de Obra serão compostos pelo Fundo de Obra e pelos valores das futuras integralizações do CRI e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Emitente, a ser informada oportunamente, da seguinte forma: ***(i)*** serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e ***(ii)*** considerarão os valores gastos pela Emitente e já aplicados nas obras do Empreendimento, e portanto já medidos e validados pela Gerenciadora (i.e. no caso de a Devedora incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição); e ***(iii)*** ocorrerão até que se esgotem os recursos do Fundo de Obras, independentemente de ainda restar obra a ser executada (situação na qual a Emitente e/ou os Avalistas deverão arcar com os custos excedentes). sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:
     1. Tendo em vista que os desembolso de recursos do Fundo de Obras ocorrerão sempre na modalidade de reembolso de acordo com o Relatório de Comprovação elaborado e validado pela Gerenciadora, e desde que estejam sendo adimplidas as Obrigações Garantidas, incluindo-se a verificação do LTV, bem como tenham sido cumpridas as Condições Precedentes para Integralização, as Partes declaram-se cientes e de acordo que os desembolsos ocorrerão sempre no valor reportado no Relatório de Comprovação.
     2. Até o 10º (décimo) dia do trimestre, a Gerenciadora junto com a Emitente, enviará o Relatório de Comprovação, reportando o montante a ser reembolsado equivalente à evolução trimestral dos Empreendimentos (“Chamada de Capital”), a Securitizadora deverá transferir trimestralmente, para conta bancária de titularidade da Emitente, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital em até dois úteis do recebimento do relatório de comprovação. O primeiro relatório será enviado na emissão desta cédula e o segundo relatório até o décimo dia de fevereiro de 2022.
     3. O Relatório de Comprovação será detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições verificadas, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao trimestre imediatamente anterior ao da emissão do relatório.
     4. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, a Gerenciadora enviará o respectivo relatório de acompanhamento de obras de cada um dos Empreendimentos, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra, que será utilizado para a composição do LTV (“Relatório Mensal”).
     5. A Gerenciadora prestará seus serviços da Data de emissão desta cédula até a conclusão de 100% do cronograma de obra, ou, das vistorias com os terceiros adquirentes, o que por último acontecer
  2. Custos de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes, do Saldo do Direito Creditório item 4.3.3.1., acima, e de cada um dos Fundos de Obra dos Empreendimentos, procederá ao pagamento dos Custos de Obra, de acordo com o Relatório de Comprovação.
  3. O desembolso pela Securitizadora à Emitente do reembolso 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% (sessenta e quatro por cento), a Securitizadora liberará o reembolso 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 4.6.1 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 75% (setenta e cinco por cento):

Onde:

*Saldo Devedor Atualizado da CCB* = Saldo Devedor Atualizado da CCB Dez e da CCB Martpan, na data do cálculo.

*Obra a incorrer* = Valor total de obra dos Empreendimentos atualizado a ser indicado no Relatório Mensal;

*Caixa Fundos de Obra* = Fundo de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

*VGV dos Direitos Creditórios* = Receita a receber das Unidades Vendidas nos Empreendimento, 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, quantidade de Unidades Vendidas nos Empreendimentos e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora;

*VGV do Estoque* = Valor total das Unidades em Estoque dos Empreendimentos Alvo, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 3 (três) últimas Unidades Vendidas a partir da assinatura desse contrato (com status de ativa, quitada ou distratada, na data do cálculo), 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),

Na data de emissão o VGV do Estoque será calculado conforme a tabela de venda, conforme abaixo, e será utilizado tais valores até que atinja 3 unidades vendidas.

[Inserir TABELA, discriminado valor por unidade]

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

* + 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 no Fundo de Obra, 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 5.1, alínea “e”, desta Cédula.

* + - 1. Caso o aporte descrito no item 4.6.1 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1 (e) desta Cédula.
      2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata o item 4.6.1. acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV da Operação.
      3. Os Direitos Creditórios poderão ser utilizados para o pagamento nas Datas de Aniversário, do prêmio acima estabelecido até que o LTV seja cumprido.

**CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

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

1. Caso os registros dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária não seja comprovado à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, por duas vezes, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis;
2. Caso ocorra a paralização das obras de quaisquer dos Empreendimentos por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
3. Caso ocorra atraso das obras de quaisquer dos Empreendimentos por um período superior a 60 (sessenta) dias corridos, em relação ao cronograma de obra inicial validado pela Gerenciadora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
4. Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea “c” abaixo;
5. Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
6. O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), não sanado em 5 (cinco) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
7. Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
8. Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das S.A.”);
9. Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
10. Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente aos Empreendimentos;
11. 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;
12. Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
13. Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
14. Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), individualmente ou em conjunto, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
15. No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
16. No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
17. 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$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
18. No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia; e
19. Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Credora ou da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos.
    * 1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, aEmitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.
      2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

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

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

1. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);
2. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios; desde que tais valores tenham sido creditados na conta do Patrimônio Separado;
3. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”), no montante de R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensal, atualizado anualmente por IPCA/IBGE;
4. Pagamento do Monitoramento mensal, conforme fórmula do anexo V;
5. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
6. Pagamento de prêmio conforme itens 4.6.1.1 e 4.6.1.2, se for o caso;
7. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso, via composição do Fundos de Obra;
8. Liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, durante o período de obra, de acordo com item 4.3.3.1 desta CCB;
9. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) desta Cédula, será realizada após o encerramento da Oferta do CRI; e
10. Liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, após quitação desta CCB.

* + 1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.
    2. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades (“Promessas”) celebrado entre a Emitente e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirente nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.
    3. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos “i” a “x” da Cláusula 6.1 , acima.
    4. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora, 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 inciso “i” da Cláusula 6.1., acima.
    5. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.
    6. Ainda, a Devedora poderá solicitar, após o encerramento da Oferta dos CRIs, a liberação parcial da Garantia Fiduciária, sobre uma ou mais Unidades Alienadas Fiduciariamente, devendo encaminhar para a Securitizadora a solicitação para liberação do gravame incidente sobre a respectiva fração / Unidade Autônoma ("Solicitação de Liberação”), que somente será concedida após a confirmação do recebimento na Conta Arrecadadora do valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor mínimo de desligamento, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE desde a data de Emissão desta Cédula, da respectiva Unidades Alienadas Fiduciariamente ("Valor Mínimo de Desligamento”):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Empreendimento Fontana** | | |
| **Unidade Alienada Fiduciariamente** | **Matrícula** | **Valor Mínimo de Desligamento** |
| Apto. 401 | 171.435 | R$ [=] |
| Apto. 402 | 171.436 | R$ [=] |
| Apto. 501 | 171.437 | R$ [=] |
| Apto. 502 | 171.438 | R$ [=] |
| Apto. 602 | 171.440 | R$ [=] |
| Apto. 802 | 171.444 | R$ [=] |
| Apto. 902 | 171.446 | R$ [=] |
| Apto. 1302 | 171.454 | R$ [=] |
| Apto. 1401 | 171.455 | R$ [=] |

* + - 1. As unidades do empreendimento Themis, correspondem ao Valor Mínimo de Desligamento por unidade de R$ [-] /m² de área privativa da respectiva unidade.
    1. Verificado o cumprimento do quanto disposto no item 6.1.6 acima, a Credora ou Cessionário (conforme o caso), outorgará à Devedora o competente termo de liberação relativo à Unidade Alienada Fiduciariamente em até 30 (trinta) dias corridos.
  1. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; e (iii) o Aval.
  2. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios (presentes e futuros), os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como “Direitos Creditórios”.
     1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.
     2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.
  3. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades Alienadas Fiduciariamente.
     1. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades Alienadas Fiduciariamente 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 Alienadas Fiduciariamente, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora., para que esta proceda conforme o previsto no item 6.1, acima. A Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do respectivo Empreendimento, desde que a Emitente apresente à Securitizadora os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Securitizadora apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades.
     2. Caso, após a emissão do respectivo habite-se dos Empreendimentos, o adquirente de determinada Unidade Alienada Fiduciariamente, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade Alienada Fiduciariamente, obtenha financiamento com uma instituição financeira (“Repasse”), e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre esta Unidade Alienada Fiduciariamente, 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 respectiva Unidade Alienada Fiduciariamente objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima; ou
2. caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a respectiva Unidade Alienada Fiduciariamente objeto do financiamento.
   * 1. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros (inclusive das Unidades Alienadas Fiduciariamente), uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.
        1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária, a Emitente ou a Gerenciadora e o Servicer, conforme o caso, obriga-se a enviar:

(i) mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso: (a) 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; e (b) até o 10º (décimo) dia de cada mês, o relatório de obras contendo o fluxo a incorrer atualizado, Relatório Mensal; e

(ii) trimestralmente, também até o décimo dia do trimestre, o Relatório de Comprovação (em conjunto todos os relatórios indicados nos itens “i” e “ii” apenas “Relatórios”).

* + - 1. Os Relatórios deverão ser elaborados pelo Servicer e pela Gerenciadora, 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 de cada condomínio, a Emitente tem obrigação de apresentar, mensalmente, o pagamento das cotas condominiais e IPTU das Unidades em Estoque, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês.
    1. Sem prejuízo quanto ao acima exposto, as Partes acordam que, caso os promitentes compradores das unidades do Empreendimento Fontana que não sejam objeto de Alienação Fiduciária constituída, fiquem com inadimplência superior a 90 (noventa) dias corridos ou o respectivo compromisso de compra e venda seja distratado – conforme a ser apurado pelo Relatório elaborado pelo Servicer - será prerrogativa da Securitizadora requisitar à Devedora a constituição da Alienação Fiduciária sobre tais unidades ("Complementação da AF de Imóvel”).
       1. Para fins do quanto disposto no item 6.4.4 acima, a Securitizadora poderá solicitar a Complementação da AF de Imóvel, obrigando-se as Partes a celebrarem o competente instrumento aditivo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fontana para fins de inclusão da respectiva unidade, em até 15 (quinze) dias corridos contados de referida solicitação, sob pena de caracterizar um evento de vencimento antecipado nos termos desta Cédula.
       2. Não obstante o disposto no item 6.4.4.1 acima, a Emissora obriga-se a prenotar o aditivo referente à Complementação da AF de Imóvel em até 5 (cinco) dias corridos contados de sua celebração, bem como apresentar o respectivo registro em até 60 (sessenta) dias corridos contados da prenotação.
  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 declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

* + 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 ou à Securitizadora.
    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.

**CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**

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

**CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**

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

**CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES**

* 1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.
     1. As Partes obrigam-se a informar uma 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.

Se para a Emitente:

**CONSTRUTORA DEZ LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Se para a Credora:

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

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

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

Se para a Securitizadora:

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

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

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

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Itaim Bibi – São Paulo, SP – CEP 01451-010

Se para os Avalistas:

**JCI HOLDING LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**RIVER JUNIO BESSA SOARES**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**EGMAR PEREIRA PANTA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**FLÁVIO TADEU BARBOSA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**IGOR EDUARDO PERRELLLA AMARAL DA COSTA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**BÁRBARA CRISTINA PERRELLLA AMARAL DA COSTA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**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 ou à Securitizadora, conforme o caso, o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
2. Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
3. Entregar à Credora ou Securitizadora, mediante solicitação da Credora ou Securitizadora neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora ou Securitizadora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
4. Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
5. Informar à Credora ou Securitizadora, conforme o caso, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
6. Comunicar imediatamente à Credora ou à Securitizadora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
7. Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente nos Empreendimentos;
8. Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora ou da Securitizadora;
9. Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
10. Comprovar semestralmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados nos Empreendimentos, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
11. Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente nos Empreendimentos;
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.

[MC: favor incluir cláusula de declarações do avalista e emitente.]

* 1. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito (“SCR”) gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

**CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

São Paulo/SP, [•] de outubro de 2021.

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

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário nº [•], emitida pela CONSTRUTORA DEZ LTDA.em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **CONSTRUTORA DEZ LTDA.**  *Emitente* | | |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **JCI HOLDING LTDA.**  *Avalista* | | |

|  |  |
| --- | --- |
| (Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário nº [•], emitida pela CONSTRUTORA DEZ LTDA.em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.) | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **RIVER JUNIO BESSA SOARES**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ELI FRANCISCA DE SOUSA BESSA**  *Outorga Uxória* | |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **EGMAR PEREIRA PANTA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **CLAUDIA GOMES FONSECA PANTA**  *Outorga Uxória* |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **FLÁVIO TADEU BARBOSA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ALEXANDRA MARTINELI BARBOSA**  *Outorga Uxória* |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA**  *Avalista* |

Testemunhas:

**1.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **2.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

RG: RG:

CPF/ME: CPF/ME:

# **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

[INSERIR]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

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

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em [•] de [•] de 2021, o dct será igual a 31.

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

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

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

Onde:

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

SDA = Conforme definido acima

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

Onde:

i = [=] ([=]);

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 IV desta Cédula.

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

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

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

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

**ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

| Empreendimento Alvo | Registro de Imóveis | Matrícula | %  Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R$) | Cronograma Estimado | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Valor gasto em 0 a [=] meses (%) | Valor gasto em 0 a [=] meses (%) |
| Empreendimento Fontana | Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG | 158.399 | [=] | [=] | [=] | [=] |

| Empreendimento Alvo | Registro de Imóveis | Matrícula | %  Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R$) | Cronograma Estimado | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Valor gasto em 0 a [=] meses (%) | Valor gasto em 0 a [=] meses (%) |
| Empreendimento Themis | Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |

# **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 – DESPESAS E ENCARGOS DA OPERAÇÃO**

1. **Despesas Flat**

**[**INSERIR DESPESAS A SEREM PAGAS NA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO DE RECURSOS]

1. **Despesas Recorrentes**

1. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, no montante de R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensal, atualizado anualmente por IPCA/IBGE);
2. Monitoramento Mensal, conforme clausula abaixo:

O cálculo do Monitoramento Mensal será realizado da seguinte forma:

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

*Onde:*

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

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

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

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