**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cédula de Crédito Bancário nº 11.501.432-2** | **Local:**  **Porto Alegre** | **Data de Emissão:**  [=] |

**I – PREÂMBULO**

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “*Cédula de Crédito Bancário*” (“Cédula”), 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 (“Emitente”), a devedora abaixo qualificada, compromete-se a pagar à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada (“Credor” e, em conjunto com a Emitente, as “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 a incorporação e venda de imóveis, projetos, administração, planejamento e execução de obras civis de engenharia de qualquer natureza e sob qualquer regime de execução, engenharia estrutural, serviços de consultoria, assistência técnica, supervisão e fiscalização de obras, gerenciamento, peritagem, avaliação, contratação, locação, fornecimento de prestação de serviços de mão de obra, pesquisa, estudo, análise, interpretações, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos da administração na incorporação e construção de imóveis;
2. A Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 30.874, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre – RS (“Imóvel”), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento Cobalto” (“Empreendimento Alvo”); [**Nota Pavarini:** Favor encaminhar a referida matrícula.]
3. O Empreendimento Alvo está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, com a incorporação imobiliária registrada sob o R.4/30.874, em 25 de agosto de 2015, contando com dois subsolos, térreo e duas torres arquitetônicas (norte e sul), com 58 (cinquenta e oito) apartamentos, sendo 36 (trinta e seis) na torre sul, e 22 (vinte e dois) na torre norte, e 78 (setenta e oito) espaços para estacionamento de veículos, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas (“Unidades”), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/1964 com redação dada pela Lei 10.931/04, conforme Av.5/30.874, também de 25 de agosto de 2015;
4. Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Emitente emitirá, em favor do Credor, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
5. Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes desta Cédula, 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, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula (“Créditos Imobiliários”);
6. 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”);
7. Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pelo Credor, nesta data, para a **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF 12.979.898/0001-70 (“Securitizadora”), por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” a ser celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme abaixo definido, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
8. 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.**, instituição financeira, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 35.9.0530605-7 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);
9. 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”);
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 **[=]**, conforme o “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [=]ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., sob o Regime de [Garantia Firme] de Colocação*” (“Contrato de Distribuição”).

**III – QUADRO RESUMO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMITENTE** | | | | |
| Razão Social: **ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** | | | | |
| CNPJ/MF: 03.614.490/0001-04 | | | | |
| Endereço: Rua 24 de Outubro, nº 353, 4º andar, Bairro Independência | | | | |
| CEP: 90510-002 | Cidade: Porto Alegre | | UF: RS | |
|  | | | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | | | |
| 1. **Valor da Cédula (“Valor Principal”)** | | | | |
| R$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) | | | | |
| 1. **IOF** | | | | |
| Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado ao Credor o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-lo de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pelo Credor nesta hipótese. | | | | |
| 1. **CEO** | | | | |
| Custo de Estruturação da Operação (“CEO”): R$[=] ([=]) | | | | |
| 1. **Valores Desembolsados** | | | | |
| Será desembolsado à Emitente o montante líquido de R$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), a ser liberado no tempo e forma previstos nos itens 4.1 e 4.2 abaixo. | | | | |
| 1. **Atualização Monetária e Juros Remuneratórios** | | | | |
| O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo INCC-M/FGV (“Atualização Monetária”). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito décimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada de forma exponencial, composta e capitalizada, *pro rata temporis* por dias corridos, 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”).  [**Comentário Madrona:** NM, favor ajustar como será incluía a remuneração de 1% flat. Vamos manter os juros remuneratórios em 13,68% flat ao ano?] | | | | |
| 1. **Prazo** | | | | |
| Está cédula terá seu vencimento em 10 de janeiro de 2021, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Antecipada Facultativa e das Amortizações Obrigatórias, conforme definidos abaixo, e observado o Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo I desta Cédula. | | | | |
| 1. **Local de Pagamento da Dívida** | | | | |
| Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul. | | | | |
| 1. **Garantias** | | | | |
| 1. cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente oriundos da comercialização 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 (“Unidades em Estoque” e “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”, sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”), a serem formalizadas, nesta data, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária”) (“Cessão Fiduciária”). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios, passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”. Já as Unidades em Estoque vendidas após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, permanecerão integrando o conceito de “Unidades em Estoque”, assim como seus direitos creditórios permanecerão integrando o conceito de “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”; 2. hipoteca sobre o Imóvel onde está sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de *“Escritura Pública de Constituição de Hipoteca”* (“Escritura de Hipoteca”) (“Hipoteca do Imóvel”); 3. em razão da constituição da Hipoteca sobre o Imóvel, a garantia de hipoteca será automaticamente constituída sobre as Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo quando estas tiverem suas matrículas devidamente individualizadas após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo (“Hipoteca das Unidades Autônomas” e, em conjunto com a Hipoteca do Imóvel, denominadas simplesmente como “Hipotecas”); 4. promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com a Escritura de Hipoteca, denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”) (“Promessa de Alienação Fiduciária”) e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”; [**Comentário Madrona:** conforme falamos em call, os Imóveis em Dação somente passarão a compor a razão de garantia quando a AF já estiver constituída. Por favor, notem que na descrição da fórmula da razão de garantia fazemos a ressalva de que são os “Imóveis em Dação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”.] 5. aval outorgado por (a) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, abaixo qualificado, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/MF sob nº 387.542.580-49 residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140; (b) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, acima qualificada, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/MF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140; (c) **TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF/MF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010; e (d) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 (“Avalistas” e “Aval”, respectivamente). | | | | |
| 1. **Destinação dos Recursos** | | | | |
| Os recursos líquidos captados pela Emitente serão utilizados integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, até a Data de Vencimento desta Cédula, observado, ainda, o previsto no Anexo III desta Cédula. **Nota Pavarini:** e a compra do Imóvel B?  A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pelo Emitente 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 ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta CCB (“Relatório Trimestral”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, bem como do Relatório de Medição de Obras, conforme definido abaixo.  Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Trimestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral e no Relatório de Medição de Obras, 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 acima.  Sempre que solicitado pelo Credor ou pela Securitizadora, 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. | | | | |
| 1. **Datas de Amortização de Principal e Encargos Remuneratórios** | | | | |
| **Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Datas de Amortização do Valor Consolidado (“Datas de Pagamento”)** | | **Valor Principal** | | **Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2** |
| Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula | | R$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) | | Juros Remuneratórios e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2 |

**IV – CLÁUSULAS**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**
   1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar ao Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão e o Contrato de Cessão Fiduciária, diretamente à Securitizadora a dívida representada por esta Cédula em cada data de vencimento informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a conta do patrimônio separado dos CRI (“Conta Centralizadora”), a ser informada pela Securitizadora para a Emitente no Contrato de Cessão ou na forma prevista nos itens 6.1.1.3 e 6.1.1.3 abaixo. 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 Transferência Eletrônica Disponível – TED para Conta Centralizadora.
      1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS** 
   1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, nas datas previstas no Anexo I e na forma dos itens 1.1 e 6.1.1.2 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. [**Comentário Madrona:** favor confirmar fórmula do Anexo II caso a taxa de juros seja alterada.]
3. **CLÁUSULA TERCEIRA - ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**
   1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo), será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:
4. aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da Cédula vencido e não pago; e
5. aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, 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 do Credor 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.
     2. Para fins do disposto no item 3.1.1 acima, durante o prazo para purgação da mora incidirão sobre os valores devidos e em atraso todos os encargos previstos nesta Cédula, incluindo, mas não se limitando, aos Juros Remuneratórios e à Atualização Monetária, até a data do efetivo pagamento pela Emitente dos valores em atraso.
6. **CLÁUSULA QUARTA – CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA O DESEMBOLSO**
   1. Condições Precedentes: O Valor Principal deverá ser liberado à Emitente na forma prevista no item 4.2 abaixo após o cumprimento integral das condições precedentes (“Condições Precedentes”):
7. assinatura desta Cédula e de seus anexos por todas as partes deste instrumento, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
8. admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 (Segmento CETIP UTVM);?
9. conclusão do processo de *due diligence* (abrangendo inclusive, mas não limitado a, o Imóvel e os detentores de sua propriedade nos últimos 10 (dez) anos, a Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente), de forma satisfatória ao Credor e à Securitizadora, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal;
10. conclusão, [pela Securitizadora], do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora; [**Comentário Madrona:** favor confirmar quem fará a DD da carteira.]

1. subscrição e integralização dos CRI por investidores em montante suficiente ao pagamento do Valor Principal; e ?
2. apresentação de comprovante do protocolo do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado do Rio Grande do Sul – RS e da Capital do Estado de São Paulo – SP, bem como da Escritura de Hipoteca junto ao Registro de Imóveis da 5ª Zona da Capital do Estado do Rio Grande do Sul.

* + 1. As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das condições precedentes descritas no item 4.1 acima pela Emitente, mediante a apresentação ao Credor de cópia dos comprovantes por e-mail. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente deste subitem 4.1.1, a Emitente compromete-se a encaminhar ao Credor 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 renunciada em até 180 (cento e oitenta) dias contadas da data de emissão da presente Cédula, prorrogável por igual período mediante solicitação da Emitente, devidamente aprovada pelo Credor e pela Securitizadora, restará automaticamente rescindida de pleno direito, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, sem qualquer penalidade de parte a parte.
  1. Procedimento de Desembolso: Uma vez superada todas as Condições Precedentes, o Valor Principal, líquido das Despesas (conforme definidas no item 4.2.2 abaixo), será desembolsado pelo Credor, na forma do item 4.1 acima, conforme evolução mensal das obras do Empreendimento, aferida através de medição realizada por empresa indicada pelo Credor (“Relatório de Medição de Obras”), cujos custos serão arcados pela Emitente, fundamentalmente nos termos do Cronograma de obras previsto no Anexo V desta Cédula, e desde que observados, ainda, cumulativamente, os seguintes critérios: [**Comentário Madrona:** é importante que os valores utilizados em determinado período do cronograma de obras seja equivalente ou próximo ao valor a ser desembolsado para que o reembolso, ainda que dentro da operação, faça sentido, conforme falamos no call. Recomendamos não utilizarmos a palavra reembolso nos documentos da operação, motivo pelo qual, mantivemos a redação original.]

1. Na data programada para cada liberação de valores à Emitente, conforme previsto no Anexo V desta Cédula, o somatório da receita das vendas das Unidades Vendidas que tenham data de pagamento programada para após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo (“Receitas Futuras das Unidades Vendidas”) seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) dos montantes desta Cédula liberados até então, incluindo o respectivo desembolso a ser realizado; e
2. O Índice de Cobertura (conforme definido abaixo) esteja sendo cumprido.
   * 1. Índice de Cobertura: Da primeira data de liberação dos recursos à Emitente, conforme previsto no Anexo V desta Cédula, até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, o valor total (i) do valor das Unidades em Estoque objeto das Hipotecas; (ii) dos Imóveis em Dação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação; e (iii) das Receitas Futuras das Unidades Vendidas, deverão corresponder, a qualquer tempo, a um valor igual ou superior a 165% (cento e sessenta e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Principal até então liberado à Emitente [**Comentário Madrona:** AS e NM, favor confirmar esta alteração feita pela Rotta Ely destacada em amarelo.] (“Índice de Cobertura”). O Índice de Cobertura será calculado no dia [=] de cada mês (“Data de Apuração”), observada a seguinte fórmula: [**Comentário ForteSec:** razão de garantia deveria incluir o fundo de obras, não?]

será realizado o levantamento do Índice de Cobertura, calculado mensalmente pela Securitizadora, com base no relatório gerencial mensal apresentado pela Emitente e validado pelo Servicer (conforme definido abaixo), na forma do modelo constante do Anexo VI a este instrumento (“Relatório Gerencial”):

Sendo que:

Unidades em Estoque = Valor das Unidades em Estoque objeto das Hipotecas, 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 Gerencial e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Escritura de Hipoteca. [**Comentário Elisa:** Apartamentos semelhantes, de forma que entendemos suficiente o critério do valor médio do m²] [**Comentário Madrona:** NM ficou de verificar este ponto.]

Imóveis em Dação = Valor dos Imóveis em Dação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação, calculados conforme valor de venda forçada, de acordo com laudo de avaliação a ser produzido pela mesma empresa responsável pela medição das obras do Empreendimento Alvo.

Saldo Devedor da CCB = Saldo devedor das CCB, na data de cálculo.

Receitas Futuras das Unidades Vendidas = Somatório das parcelas a vencer pós obras, na Data de Apuração, das Unidades Vendidas:

Onde:

Fluxo Unidades Vendidas = Receita a receber das Unidades Vendidas pós obras, considerando a soma das parcelas programadas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data base, conforme indicado no Relatório Gerencial.

* + 1. A Emitente desde já concorda que, do Valor Principal a ser desembolsado à Emitente, será descontado o montante de R$[=] ([=]) referente às despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VII desta Cédula (“Despesas”). Referido montante será retido pela Securitizadora na Conta Centralizadora.

1. **CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**
   1. Eventos de Vencimento Antecipado desta Cédula: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível, o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios e demais encargos não amortizados, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado”):
2. ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, I a III e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil Brasileiro”), observado, na hipótese de perecimentos das Garantias, o quanto previsto na alínea “xix”, abaixo, e no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea “ii” abaixo;
3. não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis 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;
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 igual ou superior a R$2.000.000,00 (dois milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
5. descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula ou 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 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 alterada;
7. a distribuição de dividendos da Emitente a quaisquer de seus sócios que não sejam Pedro Rota Ely e Tiago Rota Ely, acima definidos, sendo certo que a distribuição anual de dividendos aos referidos sócios não poderá ultrapassar o valor distribuído aos referidos sócios no exercício social de 2017; [**Comentário Madrona:** NM e AS ficaram de avaliar a possibilidade de ressalva a distribuição de dividendos a Pedro e Tiago. Caso concordem, sugerimos a redação destacada em amarelo.]
8. alteração do quadro social da Emitente, sem prévia aprovação do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso;
9. alienação, cessão, doação ou qualquer transferência do Imóvel e/ou das Unidades, objeto da Escritura de Hipoteca, enquanto tal Imóvel e/ou Unidades estiverem sujeitos à Hipoteca, conforme o caso, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou (c) 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 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), 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;

1. caso a Emitente e/ou os Avalistas, sejam negativados 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 superiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias 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;
2. no caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente;
3. no caso de a Emitente ajuizar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência ou insolvência decretadas, ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades, promova a alteração de seu objeto social ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente;
4. 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);
5. 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;
6. caso a Hipoteca não venha a ser registrada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da prenotação, prorrogável automaticamente, por duas vezes, por igual período caso a Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes e que não houve a baixa da referida prenotação;
7. caso a Emitente não adote uma das medidas referidas no item 6.3. desta Cédula, observado prazo de cura de até 60 (sessenta) dias, de modo a manter atendida a Razão de Garantia Inicial ou a Razão de Garantia, conforme o caso; e
8. caso a Emitente não apresente, em até [=] dias contados da solicitação por escrito do Credor ou da Securitizadora, 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 divulgar fato relevante e, havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI em até 2 (dois) contados da data de divulgação do fato relevante supramencionado, ou na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado eEmitente deverá pagar 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 ao Credor 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.
9. **CLÁUSULA SEXTA - GARANTIAS**
   1. Garantias Reais: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias reais: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) as Hipotecas; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo.
      1. Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída Cessão Fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque. 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.
         1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.
         2. Da Data de Emissão desta Cédula até a data da obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, todos os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Unidades Vendidas que sejam decorrentes de pagamentos realizados no curso normal de pagamentos dos respectivos contratos de compra e venda celebrados com os adquirentes das Unidades Vendidas depositados na Conta Centralizadora serão utilizados para pagamento de Juros Remuneratórios nas datas previstas no Anexo II, devendo, eventual saldo remanescente dos referidos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Unidades Vendidas serem liberados à Emitente em até [2 (dois)] dias contados da respectiva data de pagamento de Juros Remuneratórios. Caso em uma determinada data de pagamento de 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.
            1. Caso no período mencionado no item 6.1.1.2 acima sejam antecipadas parcelas decorrentes dos Direitos Creditórios Unidades Vendidas pelos adquirentes das Unidades Vendidas que tenham data prevista para pagamento apenas após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, 100% (cem por cento) dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora para realizar amortização obrigatória do Valor Principal ou saldo do Valor Principal desta Cédula, sem pagamento de prêmio (“Amortização Antecipada Obrigatória”), não sendo os referidos valores liberados para a Emitente nos termos do item 6.1.1.2 acima.
            2. Ainda, caso no período mencionado no item 6.1.1.2 acima sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque cujo pagamento seja realizado à vista pelo respectivo adquirente, [=]% ([=] por cento) dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora para realizar amortização obrigatória do Valor Principal ou saldo do Valor Principal desta Cédula, sem pagamento de prêmio (passando esta hipótese de amortização a integrar o conceito de “Amortização Antecipada Obrigatória”) e [=]% ([=] por cento) dos referidos recursos serão liberados à Emitente.
         3. A partir da obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada data de pagamento, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará (i) 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Unidades Vendidas; e (ii) 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Unidades em Estoque existentes na Conta Centralizadora, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), para realizar amortização obrigatória do Valor Principal ou saldo do Valor Principal desta Cédula, sem pagamento de prêmio (“Amortização Regular Obrigatória” e, em conjunto com a Amortização Antecipada Obrigatória, denominadas, quando em conjunto, simplesmente como “Amortizações Obrigatórias”). Neste caso (após a obtenção do Habite-se), o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado com os 25% (vinte e cinco por cento) remanescentes dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Unidades em Estoque existentes na Conta Centralizadora. Caso em uma determinada data de pagamento de 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. Caso, após realizada a Amortização Regular Obrigatória e pagos os Juros Remuneratórios do período decorrido existam Direitos Creditórios remanescentes na Conta Centralizadora, estes serão liberados pela Securitizadora à Emitente em até [=] dias contados da respectiva data de pagamento.

* 1. Razão de Garantia: Após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, recebimento das parcelas finais das unidades vendidas durante as obras e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, o Índice de Cobertura (conforme definido no item 4.2.1 acima) deixará de ser observado, devendo a Emitente passar a observar e cumprir a Razão de Garantia, conforme definida a seguir. Para fins desta Cédula, “Razão de Garantia” significa o valor total das Unidades em Estoque objeto das Hipotecas, que deverá corresponder, a qualquer tempo, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas (“Razão de Garantia”). A Razão de Garantia será calculada trimestralmente, 2 (dois) Dias Úteis após a apresentação dos relatórios indicado no subitem 6.5.1 abaixo (“Data de Apuração”).
     1. Para fins de apuração da Razão de Garantia, será considerado como valor das Unidades em Estoque, aquele calculado de acordo com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no Relatório Gerencial e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Escritura de Hipoteca.

* 1. Reforço de Garantia: Caso em uma Data de Apuração seja constatado pela Securitizadora que o Índice de Cobertura ou a Razão de Garantia, conforme o caso, não está sendo cumprido, a Emitente deverá realizar amortizações parciais e extraordinárias desta Cédula, em até [60 (sessenta) dias], sem qualquer acréscimo de multa ou penalidade e/ou prêmio por antecipação, em montante suficiente para fazer reestabelecer a Razão de Garantia Inicial ou a Razão de Garantia, conforme o caso (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).
  2. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades 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, 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 6.1.1.3 acima, a Securitizadora procederá com a liberação da Hipoteca constituída sobre essa Unidade, 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 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 Hipoteca. A liberação de que trata este subitem será realizada pela Securitizadora sem prejuízo de a Emitente, conforme necessário, a proceder o reforço de garantia, na forma do item 6.3 supra.
     1. Caso o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Hipoteca 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 Hipoteca 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 pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Regular Obrigatória, sem prejuízo do disposto no item 6.1.1.3 acima;
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, com o objetivo de realizar a Amortização Regular Obrigatória, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1.1.3 acima. Em até [=] dias contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Hipoteca constituída sobre a Unidade objeto do financiamento.
   1. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.
      1. De forma que o Credor e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária a Emitente obriga-se a enviar mensalmente ao Credor e à Securitizadora, sempre até o dia [=] de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”) e estoque; (ii) relatório de obras, quando iniciadas; e (iii) relatório com evolução do andamento da aprovação do projeto pela prefeitura (em conjunto, os “Relatórios”).
      2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada (“Servicer”) a ser indicada pela Emitente e aprovada pelo Credor 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. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.
      1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.
      2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.
      3. 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 o Credor.
      4. 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, sendo certo que os Avalistas obrigam-se a somente exigir tais valores da Emitente após a quitação integral das obrigações constantes desta Cédula.
      5. 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.
      6. 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 pelo Credor, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.
      7. Outorga Uxória: Os Avalistas Maria Cristina Rota Ely e Ricardo Ely, acima qualificados, casados entre si, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestam sua integral concordância e aceitação em relação ao aval prestado no âmbito desta Cédula um pelo outro, anuindo com todos os termos e condições que o regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Emitente e pelos Avalistas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação.
3. **CLÁUSULA SÉTIMA - COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**
   1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, o Credor 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.
4. **CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**
   1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortizações Obrigatórias e da Amortização Extraordinária Obrigatória, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, 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, 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 amortizado acrescido dos prêmios indicados na tabela abaixo, incidente sobre o valor do saldo devedor dessa Cédula, em caso de amortização total, ou sobre o valor a ser amortizado, em caso de amortização parcial (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

|  |  |
| --- | --- |
| **Período** | **Percentual do Prêmio** |
| 13º mês contado da data de emissão (inclusive) até o 20º mês (inclusive) contado da data de emissão | 3% |
| A Partir do 21º mês até a Data de Vencimento | 1,5% |

* + 1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortizações Obrigatórias (conforme definidas nos itens 6.1.1.2.1 e 6.1.1.3 acima) e de Amortização Extraordinária Obrigatória para reforço de garantia (conforme definida no item 6.3 acima).

1. **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 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:

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

Rua 24 de outubro, nº 353, 4º andar, Bairro Independência

CEP 90510-002, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Se para o Credor:

**COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP**

Rua Sete de Setembro, nº 601, Térreo, Centro

CEP 90.010-190, Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul

At.: Fabiana Araújo

Tel.: (051) 3515-6208

E-mail: [fabiana.araujo@chphipotecaria.com.br](mailto:fabiana.araujo@chphipotecaria.com.br)

Se para os Avalistas:

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**

Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção

CEP 91900-140, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**RICARDO ELY**

Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção

CEP 91900-140, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na,

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**TIAGO ROTA ELY**

Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento

CEP 90430-010, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**PEDRO ROTA ELY**,

Rua Vicente Fontoura, nº 2905/205, Bairro Rio Branco

CEP 90640-002, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

Tel.: [=]

E-mail: [=]

1. **CLÁUSULA DEZ - CESSÃO DE CRÉDITO**
   1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados 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 do Credor 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.
2. **CLÁUSULA ONZE - REGISTRO**
   1. Registro na B3 (Segmento CETIP UTVM): Esta Cédula não será registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM).
3. **CLÁUSULA DOZE - DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Novação: O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.
   2. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das Datas de Vencimento 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.
   3. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza o Credor 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 pelo Credor, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.
   4. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.
   5. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil, conforme em vigor. 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.
   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.

Esta Cédula será emitida em 02 (duas) vias de igual teor e conteúdo, sendo apenas a via do Credor denominada de “via negociável”.

São Paulo, [=] de [=] de 2018.

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

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/4 da *“Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da* *COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em [=]”*)

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

*Emitente*

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

(Página de assinaturas 2/4 da *“Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da* *COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em [=]”*)

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

*Credor*

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

(Página de assinaturas 3/4 da *“Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em [=]* *de 2018”*)

*Avalistas*

|  |  |
| --- | --- |
| **MARIA CRISTINA ROTA ELY**  CPF/MF: 387.542.580-49  RG: 4003762293 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **RICARDO ELY**  CPF/MF: 294.282.700-91  RG: [=] |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **TIAGO ROTA ELY**  CPF/MF: 000.299.840-84  RG: 50.663.626-32 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **PEDRO ROTA ELY**  CPF/MF: 012.457.660-58  RG: 106.636.213-6 SSP/RS |  |

**ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

[**Comentário Madrona:** favor inserir.]

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

Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

* 1. Atualização Monetária: O saldo devedor da CCB será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação do INCC-M até a Data da Conclusão da Obra conforme descrito abaixo:

Onde:

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

SDB = Saldo Devedor na data de Emissão ou Saldo Devedor após a última amortização, 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 do INCC-M, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

Onde:

NIm-2= Número Índice do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de início da Correção, ou data de cálculo;

NIm-3= Número Índice do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de início da Correção, ou data de cálculo;

dcp = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro.

Na hipótese de não divulgação do NIm-2 até qualquer uma das Data de Aniversário, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do INCC-M, será aplicada a última variação do índice conhecida.

A aplicação do INCC-M, ou de qualquer dos Índices Substitutos, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento da presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

* 1. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, 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 = 12,6800 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos);

dcp = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

* 1. Cálculo da Amortização: 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 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.

* 1. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1(um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes a CCB, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes a CCB.

**ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

| Empreendimento | Registro de Imóveis | Matricula | % Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R$) | Cronograma Estimado | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Valor gasto em 0 a [=] meses (%) | Valor gasto em 0 a [=] meses (%) |
| Empreendimento Cobalto | 5ª Zona de Porto Alegre – RS | 30.874 | 100% | [=] | [=] | [=] |

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

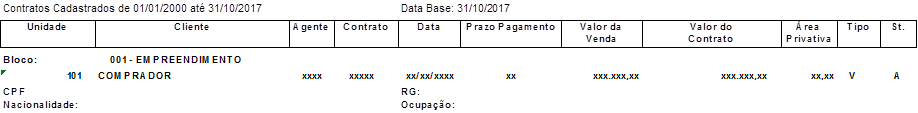
[**Comentário Madrona:** favor inserir.]

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

[**Comentário Madrona:** favor inserir.]

**ANEXO VI – RELATÓRIO GERENCIAL**

* **Unidades Vendidas,** dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão, na condição de Unidades):



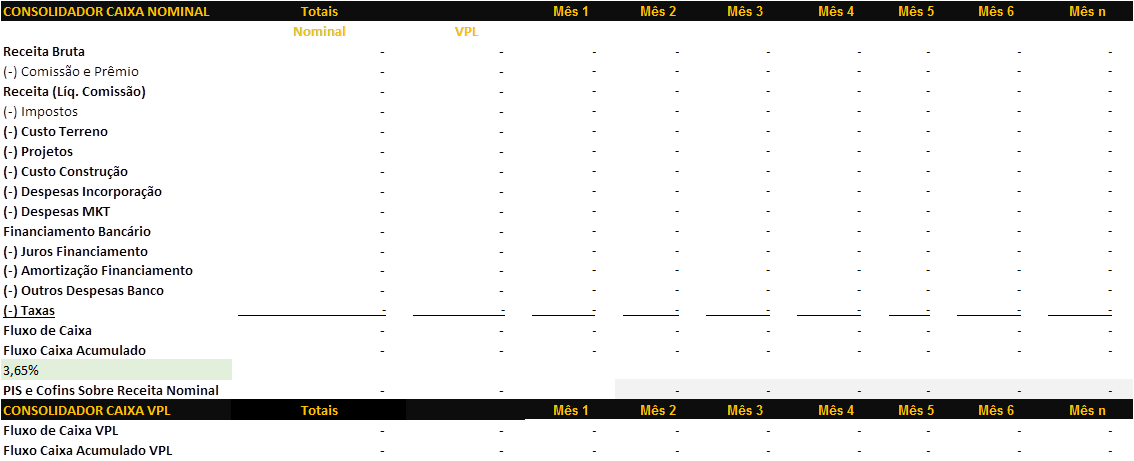
* **Unidades Distratadas**, dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão):



* **Parcelas Pagas e a Vencer** (fluxo de todas as parcelas já pagas e a vencer), dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão):



* **Fluxo de Caixa SPE Nominal:**



* **Relatório Obra indicando:** Custo realizado e a incorrer, % Obra concluído, % obra realizado, previsão de habite-se (todos os itens com orçado x realizado).

**ANEXO VII – DESPESAS DA EMISSÃO**

[**Comentário Madrona:** NM, favor inserir.]