**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cédula de Crédito Bancário nº [=]** | **Local:**  **[=]** | **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, a devedora abaixo qualificada (“Emitente”), 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“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 aquisição, desenvolvimento, venda, locação e/ou administração de empreendimento imobiliário do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nºs 287, 295, 303 (lotes 36, 37 e 38), Rua Arthur de Azevedo, nºs 401, 403, 407 e 411, 413 e 417, 419, 427, 437, 443 (lotes 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56), Rua Cristiano Viana, nºs 302, 304 e 312 (lotes 61, 62 e 63), devidamente inscritas nas respectivas matrículas de nºs 66.848, 83.706, 71.661, 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 899, 45.750, 42.765, 5.046, 19.776 e Transcrição nº 14.451, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
2. A Emitente é titular dos imóveis objeto das matrículas nºs 66.848, 83.706, [incluir número da matrícula do lote 38], 71.661, 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 56.180, [incluir número da matrícula do lote 59], 27.533, 5.046 e 19.766, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis A”) e pretende adquirir os imóveis objeto das matrículas nºs 899, 45.750, 42.765 e 82.427, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis B”), objeto de compromissos de venda e compra celebrados em [=], [=] e [=] com os respectivos alienantes; [**Comentário Madrona:** You Inc, favor confimar as informações deste considerando.]
3. Após a aquisição dos Imóveis B, a Emitente unificará todas as matrículas dos Imóveis A e dos Imóveis B, localizados na quadra formada pelas Ruas Alves Guimarães, Artur Azevedo, Cristiano Viana e pela Avenida Rebouças (passando, assim, a serem referidos simplesmente como “Imóvel”). O Imóvel será objeto de incorporação imobiliária e construção de empreendimento imobiliário (“Empreendimento Imobiliário”) pela Emitente;
4. Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária, 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 de 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 de Principal ou saldo de Valor de 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 Célula serão cedidos pelo Credor, nesta data, para a [**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58] (“Securitizadora”), conforme o disposto no “*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 You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.284.204/0001-18 (“You Inc”), Abrão Muszkat, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição (“Abrão”), PRP Cristiano Viana Investors (Brazil), LLC, sociedade constituída e existente de acordo com as Leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em a/c Corporation Service Company, 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.427.848/0001-83 (“PRP”), Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.485.016/0001-92 (“Toledo Ferrari”), Carlos Eduardo Toledo Ferraz, brasileiro, casado engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.711.668-3, inscrito no CPF/MF sob o nº 104.163.548-66, com endereço na [=] (“Carlos”), e Cid Vinhate Ferrari Filho, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.821.446, inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-50, com endereço comercial na [=] (“Cid” e, em conjunto com a You Inc, Abrão, PRP, Toledo Ferrari e Carlos, doravante denominados, em conjunto, simplesmente como “Fiadores” e, individual e indistintamente, como “Fiador”), na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”); [**Comentário Madrona:** com relação ao aval proporcional, vide nossos comentários no e-mail enviado nesta data.]
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*” a ser celebrado, nesta data, entre o a Securitizadora e a[**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88] (“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 [**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo n° 228, 9° andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 45.246.410/0001-55], 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 [Habitasec Securitizadora S.A.], sob o Regime de [Garantia Firme] de Colocação*” (“Contrato de Distribuição”).

**III – QUADRO RESUMO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMITENTE** | | | | |
| Razão Social: **STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** | | | | |
| CNPJ/MF: 21.083.009/0001-83 | | | | |
| Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 54, Vila Nova Conceição | | | | |
| CEP: 04543-000 | Cidade: São Paulo | | UF: SP | |
|  | | | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | | | |
| 1. **Valor da Cédula (“Valor de Principal”)** | | | | |
| R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) | | | | |
| 1. **IOF** | | | | |
| Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado ao Credor o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-lo de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pelo Credor nesta hipótese. | | | | |
| 1. **CEO** | | | | |
| Custo de Estruturação da Operação (“CEO”): R$[=] ([=]). | | | | |
| 1. **Valores Desembolsados** | | | | |
| Será desembolsado à Emitente o montante líquido de R$25.000.000,00 (vinte e cinco 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 de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão(Segmento CETIP UTVM) (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”). | | | | |
| 1. **Prazo** | | | | |
| [56 (cinquenta e seis)] meses [**Comentário You Inc:** Considerar vencimento da operação em abril/2023.] | | | | |
| 1. **Local de Pagamento da Dívida** | | | | |
| Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. | | | | |
| 1. **Garantias** | | | | |
| 1. alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Emitente (“Alienação Fiduciária de Quotas”), nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*”, a ser celebrado nesta data entre a Emitente, seus respectivos sócios e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); 2. alienação fiduciária dos Imóveis A, conforme definido nos considerandos acima (“Alienação Fiduciária dos Imóveis A”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*”, a ser celebrado nesta data entre a Emitente e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula; 3. a promessa de alienação fiduciária dos Imóveis B, conforme definidos nos considerandos acima (“Alienação Fiduciária dos Imóveis B” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, denominadas simplesmente como “Alienação Fiduciária de Imóveis”), nos termos do *“Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”*, a ser celebrado nesta data entre a Emitente e a Securitizadora (“Contrato de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis”), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula; 4. cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) (“Direitos Creditórios”), a ser formalizada nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”*, nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo III (“Contrato de Cessão Fiduciária”), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula; e 5. hipoteca sobre as Unidades (conforme abaixo definido), a ser formalizada por meio da celebração de *“Escritura Pública de Constituição de Hipoteca”* nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo IV (“Escritura de Hipoteca”), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula. | | | | |
| 1. **Destinação dos Recursos** | | | | |
| Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio desta Cédula destinam-se ao financiamento imobiliário, e os recursos oriundos da presente operação de crédito serão destinados exclusivamente para a aquisição dos Imóveis B, conforme definidos acima, e para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme definido acima, até a Data de Vencimento desta Cédula, observado, ainda, o previsto no Anexo VII desta Cédula. [**Comentário Madrona:** Murilo, inserimos a cláusula de forma mais genérica. Veja se funciona para você ou se prefere seguir da outra forma sugerida. A inserção do Anexo VII se deu em razão da orientação da CVM neste sentido OC CVM/SER 01/18. Além disso, entendemos que os Imóveis A já foram quitados. Favor esclarecer se a destinação dos recursos será apenas para quitação dos Imóveis B e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.]  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 [03 (três) Dias Úteis], por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.  [A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pelo Emitente trimestralmente a partir da Data de Emissão desta CCB, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo [=] desta CCB, descrevendo os valores destinado ao Empreendimento Imobiliário no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta CCB (“Relatório Trimestral”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da CCB.] [**Comentário Madrona:** redação a ser confirmada/alteada/inserida pelo agente fiduciário. Obrigação de verificação trimestral da destinação dos recursos conforme OC da CVM.]  Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Trimestral, o agente fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral, 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 CCB, conforme destinação dos recursos prevista na acima.  Sem prejuízo da comprovação da destinação dos recursos previsto acima, a Emitente deverá, ainda, apresentar ao Credor ou à Securitizadora, conforme o caso, a cada [=] meses um relatório sobre o cronograma de obras do Empreendimento Imobiliário, incluindo, no mínimo, o seguinte: [=].  Qualquer alteração na destinação dos recursos deverá ser precedida de alteração de todos os Documentos da Operação (conforme definidos no Contrato de Cessão) que se façam necessários. | | | | |
| 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 de Principal** | | **Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2** |
| Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula | | R$25.000.000,00 (vinte e cinco 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, 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, inclusive dos Juros Remuneratórios), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para conta bancária a ser indicada pelo Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, para a conta do patrimônio separado dos CRI (“Conta do Patrimônio Separado”), a ser informada para a Emitente no Contrato de Cessão.
      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.
   2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme descrito no Anexo II.
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 de 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 devido 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, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.
6. **CLÁUSULA QUARTA – CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA O DESEMBOLSO**
   1. Condições Precedentes: O Valor de Principal deverá ser liberado à Emitente por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº [=], agencia [=], mantida no Banco [=], de titularidade da Emitente, ou diretamente aos vendedores dos Imóveis B, por conta e ordem da Emitente, na conta corrente de titularidade dos vendedores dos Imóveis B, a ser expressamente indicada pela Emitente ao Credor e à Securitizadora previamente ao desembolso, a partir de 2 (dois) Dias Úteis contado do cumprimento integral das condições precedentes abaixo (“Condições Precedentes”), observado o quanto previsto no item 4.2., abaixo: [**Comentário Madrona:** favor confirmar alterações de redação feitas nesta cláusula.]
7. assinatura desta Cédula e do Contrato de Cessão e de seus respectivos anexos por todas as partes de cada um dos 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, ao Imóvel e aos detentores de sua propriedade nos últimos 10 (dez) anos, de forma restrita, a Emitente, os Fiadores, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo desta Cédula), de forma satisfatória ao Credor e à Securitizadora, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal;

1. prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;
2. subscrição e integralização dos CRI por investidores em montante suficiente ao pagamento do ao Valor de Principal;
3. apresentação de comprovante do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes; e
4. apresentação de comprovante do protocolo do aditamento ao contrato social da Emitente, formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, perante a Junta Comercial competente.

4.1.1. 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 (exceto pelo item 4.1.1. alínea (vi) acima, o qual será apresentado ao Credor em cópia simples), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.1.2. 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 de Principal será desembolsado pelo Credor, na forma do item 4.1. acima, em igual número de parcelas que o avençado pela Emitente para o pagamento do preço de aquisição do Imóvel, nos termos dos instrumentos de aquisição firmados entre a Emitente e os vendedores dos Imóveis B. Para tanto, a Emitente obriga-se a notificar o Credor e a Securitizadora com até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de cada data de pagamento, indicando também os dados bancários das contas correntes de titularidade dos vendedores do Imóvel para as quais deverá ser realizado o referido pagamento, na forma do Anexo VI a presente Cédula. O valor remanescente do Valor Principal que não for liberado aos vendedores dos Imóveis B, será liberado à Emitente, na forma do item 4.1 acima, [após a quitação integral do preço de aquisição dos Imóveis B]. [**Comentário Madrona:** favor confirmar forma de liberação dos recursos.]
     1. Especificamente no que se refere ao último desembolso do Valor de Principal destinado à quitação do saldo devedor do preço de aquisição dos Imóveis B, a Securitizadora desde já se obriga a realizar o pagamento imediatamente após a comunicação da Emitente confirmando a assinatura da referida escritura pelos vendedores do Imóvel, observado que a Emitente deverá notifica o Credor e a Securitizadora quanto à data e ao horário agendados para a lavratura do instrumento com até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, na forma do item 4.2. acima.

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 de 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 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;
3. não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Fiadores, 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 Fiadores no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez 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 da Razão de Garantia), 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 ou distribuição de dividendos acima do valor máximo permitido, conforme fórmula indicada no subitem 5.1.1. abaixo, 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, e pela redução de capital já deliberada pelos sócios da Emitente na Reunião de Sócios da Emitente realizada em [=];
7. alteração do controle societário da Emitente que resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas, desde que esta não resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas a um percentual inferior a 10% (dez por cento) do capital social da Emitente, ou que permitam a destituição dos administradores indicados pela You Inc ao cargo de administradores da Emitente, ficando desde já permitido a realização de operações societárias dentro do grupo econômico da You Inc, observado que as quotas da Emitente detidas pela You Inc, deverão sempre pertencer ao grupo econômico da You Inc, assim entendido desde que mantido o controle final pelo Sr. Abrão Muszkat;
8. alienação, cessão, doação ou qualquer transferência, se aplicável: (a) das quotas alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, enquanto tais quotas estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária de Quotas; (b) do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, enquanto tal Imóvel estiver sujeito à Alienação Fiduciária de Imóveis; ou (c) dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
9. caso o memorial de incorporação do Imóvel não seja registrado e o efetivo lançamento do Empreendimento Imobiliário para comercialização no prazo de 2 (dois) anos contados da celebração do instrumento de compromisso de compra e venda do Imóvel, ressalvada a possibilidade de repactuação, relançamento ou substituição do Imóvel por novos imóveis, desde que devidamente autorizada pelo Credor ou, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, pela Securitizadora mediante aprovação em assembleia geral dos titulares de CRI;
10. cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente, exceto se a operação societária for realizada dentro do grupo econômico de cada um dos sócios da Emitente, ficando certo que, se em razão da referida reorganização societária for criada nova sociedade que detenha a propriedade do Imóvel e, após a outorga da Escritura de Hipoteca, das Unidades: (a) o(s) controlador(es) direto(s) de tal nova sociedade deverão constituir alienação fiduciária de quotas ou de ações, desde que não tenha ocorrido a Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária das Quotas prevista na Cláusula 6.1.1 abaixo; e, (b) serão vertidos a ela direitos e obrigações relativos ao Empreendimento não alcançados pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária de Imóvel, abrangidos pelas alíneas “ii” e “iii” do item 8 do Quadro Resumo, sub-rogando-se a nova sociedade na posição de garantidora nos respectivos instrumentos, no que disser respeito a tais recebíveis e imóveis caso exista a obrigação de manter referidas garantias nos termos da Cláusula Sexta abaixo*;*
11. ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e dos Fiadores, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;

1. caso a Emitente e/ou os Fiadores, 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$10.000.000,00 (dez milhões 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, tenha a falência decretada ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;
4. não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Fiadores 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$10.000.000,00 (dez milhões 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 o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja celebrado concomitantemente à quitação integral do preço de aquisição do Imóvel;
7. caso as Alienações Fiduciárias de Imóveis ou a Hipoteca não venham a ser registradas no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data das respectivas prenotações, prorrogável automaticamente por igual período caso a Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigência feitas pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes e que não houve a baixa das referidas prenotações;
8. caso a Emitente não apresente cópia do seu contrato social formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, indicando o seu devido arquivamento perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, prorrogável automaticamente, por uma única vez, por igual período caso o Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigência feitas pela referida Junta Comercial;
9. caso a Emitente não comprove a contratação do seguro indicado no item 6.1.4. abaixo, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca; e
10. 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 Mínima.
    * 1. Ficam desde já expressamente autorizadas as reduções do capital social da Emitente ou distribuições de dividendos, desde que previamente comprovado pela Emitente ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, que, cumulativamente: (i) tenha sido contratado e estejam sendo cumpridos os respectivos termos do financiamento bancário para o desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Plano Empresário”); (ii) encontram-se regularmente adimplidas as normas aplicáveis ao patrimônio de afetação constituído relativamente ao Empreendimento Imobiliário, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei 4.591/1964, e ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias; (iii) tenham sido contratadas vendas de unidades do Empreendimento Imobiliário em volume suficiente para assegurar o pagamento dos custos iniciais da obra, não abrangidos pelos desembolsos do banco no âmbito do financiamento indicado na alínea “i”, acima; (iv) tenha sido constatado pela Securitizadora na última Data de Apuração que a Razão de Garantia Mínima está sendo cumprida; e (v) não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso.
         1. Para fins de identificação do cumprimento no disposto nos itens (i) e (ii) do item 5.1.1., acima, a Emitente apresentará ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora (a) declaração acerca do cumprimento dos termos do Plano Empresário bem como das normas aplicáveis ao patrimônio de afetação e ao regime especial de tributação; e (b) mensalmente, até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês, balancete com informações relativas ao mês imediatamente anterior e, trimestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias do final de cada trimestre, demonstrações contábeis relativas ao período de três meses encerrados no mês imediatamente anterior, sendo facultado ao Credor e à Securitizadora, conforme o caso, realizar auditoria contábil da Emitente, às expensas do Credor ou do patrimônio separado, respectivamente, mediante contratação de auditores independentes, conforme deliberação em assembleia dos titulares dos CRI, obrigando-se a Emitente a apresentar todos os documentos solicitados pelos auditores independentes para tanto.
      2. 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) dias 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 de Principal, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.
      3. 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.
11. **CLÁUSULA SEXTA - GARANTIAS**
    1. Garantias Reais: Sem prejuízo da Fiança (conforme definida no Contrato de Cessão), a ser prestada pelos Fiadores em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias reais: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) Hipoteca das Unidades, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo.
       1. A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada sob a condição resolutiva, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de modo que ficará resolvida de pleno direito quando da verificação, cumulativa, dos seguintes eventos **(i)** registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel (“Memorial de Incorporação”), com a designação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvidos sobre o Imóvel; **(ii)** lavratura do instrumento de hipoteca sobre tantas futuras unidades autônomas quantas bastem para perfazerem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, tomando-se como base a Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento do Empreendimento Imobiliário, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas, sendo as unidades distribuídas proporcionalmente quanto à tipologia, e em todos os andares e prumadas, seguindo o método espiral, iniciando-se de baixo para cima pela unidade de final 1 (um), excluindo-se o primeiro e o último andares (“Unidades”), sendo que o registro deverá ser realizado após a efetivação da condição resolutiva indicada no item (i) acima compreendendo tão somente as futuras Unidades que serão objeto da garantia nos termos deste item (ii); **(iii)** apresentação de apólice de contratação do Seguro, conforme definido abaixo, nos termos do subitem 6.1.5 desta Cédula; e **(iv)** a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e da Escritura de Hipoteca, conforme definidos abaixo (em conjunto, as “Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas”).

6.1.2 A Alienação Fiduciária dos Imóveis A será outorgada sob a condição resolutiva, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de a Emitente solicitar a sua liberação, mediante a apresentação da publicação do alvará de aprovação de edificação nova do Empreendimento Imobiliário pelo órgão competente (“Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Imóvel” e, em conjunto com as Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas, as “Condições Resolutivas”).

6.1.3. O Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis será celebrado com condição resolutiva, observado o disposto neste item. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral do preço de aquisição dos Imóveis B, a Emitente deverá celebrar o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis B”), nos termos da minuta anexa ao Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, o qual deverá ser levado a registro na matrícula do Imóvel concomitantemente ao ingresso junto ao Registro de Imóveis do translado da Escritura de Compra e Venda definitiva, objetivando o registro da transferência da totalidade propriedade dos Imóveis B, sendo certo que tais atos deverão ocorrer em até [=] ([=]) dias contados da data de assinatura da Escritura de Compra e Venda definitiva de transferência da totalidade da propriedade (“Alienação Fiduciária de Imóveis B” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis A, denominadas simplesmente como “Alienação Fiduciária de Imóveis”). A Alienação Fiduciária de Imóveis B será outorgada sob a condição resolutiva, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de a Emitente solicitar a sua liberação, mediante o cumprimento da Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme definida acima. [**Comentário Madrona:** prazos/operacional em análise pela Nova Milano - Tiago.]

6.1.4 Após o registro do Memorial de Incorporação com a respectiva designação das Unidades, a Emitente deverá (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro do Memorial de Incorporação, com a consequente designação das Unidades, celebrar o Contrato de Cessão Fiduciária por meio do qual será constituída Cessão Fiduciária sobre todos os direitos creditórios que por ventura recaiam sobre eventual venda das Unidades para clientes da Emitente; e (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contatados da data do registro do Memorial de Incorporação com a consequente designação das Unidades, deverá ser providenciado pela Emitente a prenotação da Escritura de Hipoteca, por meio do qual será constituída a Hipoteca sobre as Unidades mediante registro relativamente às respectivas frações ideias na matrícula do Imóvel, obrigações estas que ficam desde já estabelecidas e autorizadas.

6.1.5. Em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca, a Emitente deverá contratar apólice de seguro com seguradora de primeira linha, a ser aprovada pela Securitizadora, na forma do subitem 6.1.4.1., abaixo, (“Seguradora”), em montante correspondente à R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que garanta a entrega das Unidades ou quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, de modo que o eventual pagamento de indenização seja direcionado à conta bancária a ser indicada pelo Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Conta do Patrimônio Separado (“Seguro”, “Apólice Seguro”).

6.1.5.1. A Emitente submeterá à Securitizadora sua opção de Seguradora, com até 3 (três) dias de antecedência da data pretendida para contratação, a qual será considerada automaticamente aprovada caso a Securitizadora não apresente oposição expressa à contratação dentro do referido prazo. Não obstante, caso venha a ser apresentada oposição pela Securitizadora, referida contratação deverá aguardar a deliberação dos titulares de CRI, observado que a eventual recusa deverá ser justificada, com base em critérios econômicos e financeiros aplicáveis ao mercado de seguradoras, sendo certo que a Emitente deverá apresentar outra opção de Seguradora para aprovação em até 45 (quarenta e cinco) dias da referida recusa.

6.1.6 Fica desde já ajustado entre as Partes que mediante a ocorrência das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas e da Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, respectivamente, ficarão automaticamente liberadas, sendo certo que o Credor obrigar-se-á a apresentar à Emitente termo de liberação da referida garantia em até 2 (dias) Dias Úteis, no caso da ocorrência da Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Imóvel, e 3 (três) Dias Úteis no caso da ocorrência das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas, contados da data em que a Emitente apresentar todos os documentos comprobatórios da implementação das respectivas Condições Resolutivas, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

* 1. Razão de Garantia: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia (calculada conforme abaixo) deverá representar 133% (cento e trinta e três por cento) (“Razão de Garantia Mínima”) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme calculada abaixo, a ser apurada: (i) na data de constituição da totalidade das Alienações Fiduciárias de Imóveis e na data de constituição da Hipoteca, assim consideradas as datas nas quais a Emitente realizar a prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis B e da Escritura de Hipoteca, respectivamente; e (ii) trimestralmente, após a constituição da Hipoteca, 2 (dois) Dias Úteis após a apresentação dos relatórios indicado no subitem 6.5.1., abaixo (“Datas de Apuração”). [**Comentário Madrona:** ajustamos para considerar que a razão de garantia será apurada quando todas as AFs estiverem constituídas, tanto dos Imóveis A, quanto dos Imóveis B. Favor confirmar.]

6.2.1. A Razão de Garantia será apurada nas Datas de Apuração com base nas seguintes regras e procedimentos:

1. para a apuração da Razão de Garantia no momento de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, será considerado para referida análise o valor do Imóvel, conforme valor constante na escritura de compra e venda do Imóvel; e
2. para a apuração da Razão de Garantia no momento de constituição da Escritura de Hipoteca, será considerado para a referida análise o valor das Unidades com base na Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, valores líquidos de comissões e prêmios sobre as vendas. Referidos documentos deverão ser enviados pela Emitente em até 10 (dez) dias antes da Data de Apuração, de forma que o Credor possa realizar o cálculo da Razão de Garantia.
3. para a apuração da Razão de Garantia após a constituição da Escritura de Hipoteca, será realizado o levantamento do índice de cobertura (“Índice de Cobertura”), calculado trimestralmente pela Securitizadora e posteriormente validados pelo Agente Fiduciário, com base no relatório gerencial trimestral apresentado pela Emitente, na forma do modelo constante do Anexo V a este instrumento (“Relatório Gerencial”),:

Onde:

Estoque = Valor das Unidades em Estoque, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, 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.

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

Valor dos Direitos Creditórios = Somatório das parcelas a vencer, na Data de Apuração, das Unidades Vendidas:

Onde:

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

* 1. Reforço de Garantia: Caso em uma Data de Apuração seja constatado pela Securitizadora que a Razão de Garantia está abaixo da Razão de Garantia Mínima a Emitente, a seu exclusivo critério, deverá adotar uma das seguintes medidas: (i) apresentar novas garantias, no prazo de 60 (sessenta) dias, as quais deverão ser previamente aceitas pela Securitizadora, em assembleia geral de titulares de CRI; ou, (ii) 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 Mínima.
  2. Liberação das Garantias: Por sua vez, caso em uma Data de Apuração seja constatado pela Securitizadora que a Razão de Garantia Mínima está sendo cumprida e desde que não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso, a Securitizadora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida Data de Apuração, proceder com a liberação parcial das Unidades e/ou dos Direitos Creditórios, escolhidos a critério da Securitizadora, até o limite da referida Razão de Garantia Mínima.
     1. Adicionalmente, 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, 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 a liberação da Hipoteca. A liberação de que trata este subitem será realizada pela Securitizadora independentemente dos requisitos e da periodicidade indicados no item 6.4. acima, obrigando-se a Emitente, conforme o caso, a proceder o reforço de garantia, na forma do item 6.3. supra.
  3. 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 do Patrimônio Separado.
     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 25 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.
     2. Em cada data de pagamento, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária, para realizar amortização extraordinária obrigatória do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal desta Cédula, sem pagamento de prêmio (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), sendo certo que o pagamento dos Juros Remuneratórios atenderá ao disposto no item 1.1., enquanto adimplente a Emitente.
  4. Seguro. Na hipótese da Seguradora vir a pagar indenização em virtude da ocorrência de qualquer sinistro conforme previsto na Apólice de Seguro para o Credor ou, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, referido pagamento será considerado como se realizado por conta e ordem da Emitente de forma que o valor pago ao Credor ou, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora nestes termos será deduzido do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal desta Cédula como se referido valor tivesse sido realizado pela Emitente a título de Amortização Extraordinária Obrigatória.

1. **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.
2. **CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**
   1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo da Amortização Extraordinária Obrigatória, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária e antecipada total ou parcial, dessa Cédula, mediante aviso de 30 (trinta) 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **Período** | **Percentual do Prêmio** |
| 13º mês contado da data de emissão (inclusive) até o 36º mês (inclusive) contado da data de emissão | 1,5% |
| A Partir do 37º mês até a Data de Vencimento | 0,5% |

* + 1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses em que a Emitente utilize recursos advindos da comercialização das Unidades do Empreendimento Imobiliário para realização da amortização extraordinária e antecipada indicada 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:

**STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 54, Vila Nova Conceição

CEP 04543-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: [Eduardo Muszkat]

Tel.: [(011) 3074-0761]

E-mail: [[emuszkat@youinc.com.br](mailto:emuszkat@youinc.com.br); ri@youinc.com.br]

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)

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 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 de 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 de 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 1/3 da *“Cédula de Crédito Bancário nº* [=]*, emitida pela STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da* *COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em [=]”*)

**STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*Emitente*

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

(Página de assinaturas 2/3 da *“Cédula de Crédito Bancário nº* [=]*, emitida pela STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da* *COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em [=]”*)

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

*Credor*

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

(Página de assinaturas 3/3 da *“Cédula de Crédito Bancário nº* [=]*, emitida pela STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da* *COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em [=]”*)

**Testemunhas:**

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

Nome: Nome:

CPF/MF: CPF/MF

**ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

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

**ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS**

Os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal da Cédula serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo I ao presente instrumento. Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

**Onde:**

J: Valor da remuneração devida em cada data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da CCB na data da primeira integralização dos CRI, ou da data de cálculo ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

Onde:

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

**Onde:**

N: Número de taxas DI over utilizadas.

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

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

Onde:

DIk: Taxa DI divulgada pela B3.

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

Spread: *5,0000* (cinco inteiros);

Dut: Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo;

Observações:

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

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

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

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

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

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

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

(vii) para os fins desta Cédula o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo I da Cédula.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da CCB será efetuado da seguinte forma:

**Onde:**

AAi: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAi” da CCB, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo I deste documento.

A parcela bruta da CCB (PMT) será calculada da seguinte forma:

**Onde:**

Pi: Valor da i-ésima parcela bruta da CCB.

AAi: Conforme definido anteriormente.

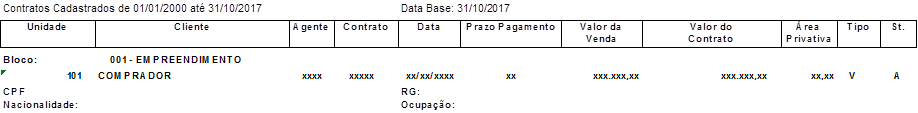
J: Conforme definido anteriormente.

**ANEXO III – CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**ANEXO IV – ESCRITURA DE HIPOTECA**

**ANEXO V – 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):



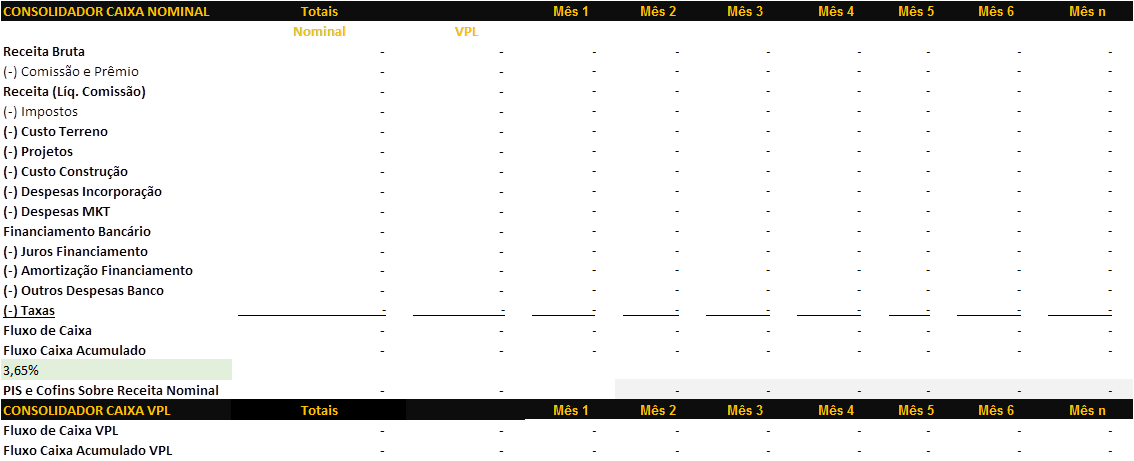
* **Unidades Distratadas**, dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão):



* **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 – Padrão Plano Empresário, antes do plano empresário relatório You indicando:** Custo realizado e a incorrer, % Obra concluído, % obra realizado, previsão de habite-se (todos os itens com orçado x realizado).

**ANEXO VI – NOTIFICAÇÃO**

**NOTIFICAÇÃO**

São Paulo, [=] de [=] de 2018.

À

**[HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** (“Securitizadora”)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52

São Paulo - SP, CEP 01451-902]

com cópia para

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP** (“Credor”)

Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico

Porto Alegre - RS, CEP 90010-190

**Ref.: *Solicitação de desembolso parcial no âmbito Cédula de Crédito Bancário nº [=]***

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao item 4.2. da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida por **STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.083.009/0001-83, em [=] (“Cédula” e “Emitente”, respectivamente), para solicitar a realização do desembolso parcial do Valor de Principal, conforme definido na referida Cédula, em atenção ao cronograma de pagamento do preço de aquisição do Imóvel, nos termos do “*[Compromisso de Venda e Compra do Imóvel]*”, celebrado em [=] de [=] de [=] junto a **[Vendedores]**, [qualificação completa] (“Vendedores”).

2. Para tanto, solicitamos que seja realizado o pagamento do valor de **R$[=] ([=])**, o qual deverá ser realizado em **[=] de [=] de [=]**, **às [=] horas**, imediatamente após a comunicação da Emitente confirmando a assinatura da escritura definitiva de venda e compra pelos vendedores do Imóvel, mediante transferência eletrônica disponível – TED, por conta e ordem da Emitente, para as seguintes contas correntes, de titularidade dos Vendedores:

Valor: R$[=] ([=])

Titular da Conta: [=]

Banco: [=]

Agência: [=]

Conta: [=]

CNPJ: [=]

3. Servirão os comprovantes da referida operação como recibo e prova de quitação parcial do Valor de Principal.

3. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

**STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**ANEXO VII – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

[**Comentário Madrona:** necessária a inclusão deste anexo em razão da orientação da CVM no OC 01/18.]

| Empreendimento | Cartório | Matriculas (a serem unificadas) | % 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 Imobiliário (conforme definido nesta Cédula) | 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo | 66.848, 83.706, [incluir número da matrícula do lote 38], 71.661, 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 56.180, [incluir número da matrícula do lote 59], 27.533, 5.046, 19.766, 899, 45.750, 42.765 e 82.427 | 100% | [=] | [=] | [=] |