**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 283, 287, 295, 303 (lotes 36, 37, 38 e 39), objeto das matrículas nºs 66.848, 83.706, 100.221, 71.661; Rua Arthur de Azevedo, nºs 401, 403, 407 e 411, 413 e 417, 419, 427, 437, 443, 449 e 453 (lotes 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57), objeto das matrículas nºs 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 899, 45.750, 82.427; Rua Cristiano Viana, nºs 328, 326, 318, 312, 304 e 302 (lotes 58, 59, 60, 61, 62 e 63), objeto das matrículas nºs 56.180, Transcrição 38.912, 27.553, 42.765, 5.046 e 19.776; sendo todas as matrículas 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, 100.221, 71.661, 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 82.427, 56.180, transcrição 38.912, 27.533, 5.046 e 19.776, 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 e 42.765, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis B”), objeto de compromisso de venda e compra celebrado em 31 de janeiro de 2018 com os respectivos alienantes;
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 **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”), 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”);
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 **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 33.2.0064417-1 (“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 **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 , 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: **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 previsto no item 4.2 e seus subitens, 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, tendo vencimento final em [=] [**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 dos Imóveis A, 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 da 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 o pagamento do saldo devedor do preço de aquisição dos Imóveis A, conforme definidos acima, 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 You Inc:** De acordo, sem prejuízo da possibilidade de os sócios da SPE realizarem operação de mútuo com a SPE no valor de até R$ mi (negociado comercialmente com Nova Milano).] [**Comentário Madrona:** Ok. Não há nenhuma hipótese de vencimento antecipado que proíba a realização de operações de mútuo. Sendo assim, entendo que não há necessidade de incluir nenhuma redação adicional.]  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 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.] [**Comentário You Inc:** Precisamos necessariamente da comprovação trimestral. Não havia essa obrigação nas CCBs emitidas anteriormente.] [**Comentário Madrona:** esta obrigação é decorrente do OC 01/18 da CVM. As outras CCB provavelmente foram emitidas antes da emissão do ofício.]  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. [**Comentário Pavarini:** Se os recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da compra do imóvel B, a comprovação se dará pelo registro da transmissão. Por outro lado, o texto que se refere ao Relatório Trimestral, também fala do “relatório sobre o cronograma de obras”, e se for o caso, entendemos que esse cronograma (físico e financeiro – grifo nosso) das obras, com as devidas comparações, “orçado” x “realizado”, deve ser parte do Relatório Trimestral, sem o qual, o Agente Fiduciário não terá como observar o cumprimento da obrigação de utilização dos recursos (nas obras).] [**Comentário Madrona:** os recursos serão utilizados para aquisição dos Imóveis B e para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Pavarini, favor incluir sugestão de relatório trimestral no anexo.]  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 Segunda** |
| 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 Segunda |

**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 Centralizadora”), a ser informada para a Emitente no Contrato de Cessão. [**Comentário You Inc:** sugiro trabalharmos com contas correntes: uma exclusiva para emissão das cobranças relativas as vendas de unidade em cessão fiduciária para o credor e outra para a administração dos recursos do dia a dia (juros, despesas, amortizações...etc.)] [**Comentário Madrona:** Ponto negocial. ForteSec, favor informar se o operacional de trabalhar com 2 contas facilita ou não.]
      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 na forma prevista no item 4.2 abaixo após o cumprimento integral das condições precedentes abaixo (“Condições Precedentes”): [**Comentário Madrona:** Pavarini, favor esclarecer qual é a dúvida aqui.] [**Comentário You Inc:** os saldos de terreno a serem pagos são relativos à Imóveis do Grupo A e Grupo B, manter mais abrangente.]
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); [**Comentário Pavarini:** tal condição deverá ser atendida, mediante celebração prévia do TS, cujo lastro será a CCI, emitida para representar o crédito imobiliário, decorrente da CCB. Só existirá o crédito depois dos recursos liberados.] [**Comentário Madrona:** os documentos da operação são celebrados simultaneamente e a securitizadora libera os recursos por conta e ordem da CHP.]
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;
10. apresentação de declaração expressa da Emitente, indicando a superação de todas as condições suspensivas ou resolutivas a que estejam subordinados o instrumento de compromisso de compra e venda dos Imóveis B, atestando sua plena eficácia, irrevogabilidade e irretratabilidade;

1. prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis A para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;
2. subscrição e integralização dos CRI por investidores em montante suficiente ao pagamento da liberação dos montantes do Valor de Principal previstos no item 4.2 (i) abaixo; [**Comentário NM:** será subscrito inicialmente apenas o montante necessário para pagamento dos Imóveis B. Após a retificação, o restante.]

[**Comentário You Inc:** Estamos fechado o valor, a ser composto de: (i) Saldo de terreno, (ii) Despesas e fee de estruturação, (iii) Recursos livres na SPE em torno de R$ 4.5 mi, (iv) Saldos dos recursos mediante retificação de área do projeto (a ser integralizado em até 10 dias corridos). N.M, funciona?]

1. apresentação de comprovante do protocolo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo e da Capital do Estado do Rio Grande do Sul; e [**Comentário ForteSec:** como será registrada a Fiança do PRP?] [**Comentário Madrona:** por se tratar de empresa sediada fora do país, não podemos dar opinião legal com relação à constituição desta garantia.]
2. 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. [**Comentário Madrona:** Pavarini, não precisamos incluir a complementação sugerida uma vez que a cláusula abaixo dá o prazo de 180 dias para cumprimento das condições precedentes. Demais, a Pavarini sugeriu reduzir o prazo de 5 para 2 dias. Favor confirmar.]

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, da seguinte forma:

1. Em até [=] Dias Úteis contados do cumprimento integral das Condições Precedentes, **(a)** o montante de R$3.930.666,67 (três milhões, novecentos e trinta mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) será liberado diretamente aos vendedores dos Imóveis A e dos Imóveis B, conforme o caso, por conta e ordem da Emitente, na conta corrente de titularidade dos vendedores dos Imóveis A e dos Imóveis B, conforme o caso, a ser expressamente indicada pela Emitente ao Credor e à Securitizadora previamente ao desembolso, na forma do Anexo VI a presente Cédula, a partir de 2 (dois) Dias Úteis contado do cumprimento integral das Condições Precedentes; e **(b)** o montante de R$6.069.333,33 (seis milhões, sessenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) será liberado à Emitente por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº [=], agencia [=], mantida no Banco [=], de titularidade da Emitente; e
2. Sem prejuízo do disposto nos itens 4.2.1 e 4.2.3 abaixo, o valor remanescente do Valor Principal que não for liberado na forma do item (i) acima, será liberado à Emitente, por meio de TED na conta corrente mencionada no item (i) acima, após a retificação e unificação perante o competente Cartório de Registro de Imóveis de todas as matrículas dos Imóveis A e dos Imóveis B que comporão o Empreendimento Alvo.

[**Comentário AS:** Ajustamos que o saldo será liberado em parcela única, após a comprovação de retificação e unificação de todas as matriculas que comporão o empreendimento – *NM confirmar*] [**Comentário ForteSec:** planejam integralizar os CRI a prazo também? Caso positivo, alterar 4.1.(v) – NM: ok] [**Comentário NM:** confirmado retificação.]

[**Comentário You Inc:** Simplificaria da seguinte forma:

Liquidação inicial:

R$ 3.930.666,67 para quitação de saldo de terreno referente aos lotes 50 e 57 e aquisição dos lotes 55/56 e 61

R$ 6.069.333,33 a ser liberado na conta da SPE

R$ xxx referente as despesas da emissão + fee de estruturação]

[**Comentário Madrona:** favor confirmar alterações feitas nesta cláusula.]

* + 1. A Emitente desde já concorda que, do valor remanescente do Valor Principal mencionado no item 4.2(ii) acima, será descontado o montante de R$[=] ([=]) referente às despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VIII desta Cédula. Referido montante será retido pela Securitizadora na Conta Centralizadora.
    2. Especificamente no que se refere ao 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. [**Comentário ForteSec:** se o ultimo desembolso vai para os Vendedores, a 4.2. está contraditória] [**Comentário Madrona:** aqui estamos fazendo referência ao último desembolso destinado aos vendedores, não do valor total.]
    3. Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI poderão ser integralizados com deságio. Sendo assim, considerando que a presente Cédula será cedida à Securitizadora, nos termos do Considerando “g)” acima e o Valor de Principal será desembolsado diretamente pela Securitizadora à Emitente, por conta e ordem do Credor, nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente desde já toma ciência e concorda que o valor a ser desembolsado à Emitente em razão desta Cédula poderá ser inferior ao Valor de Principal aqui estabelecido, em razão e em conformidade com a integralização dos CRI com deságio, sem prejuízo da obrigação da Emitente de pagar à Securitizadora o montante total de Valor de Principal e todos os juros e encargos sobre ele incidentes.

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$10.000.000,00 (dez milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
5. descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula ou no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento da Razão de Garantia), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
6. redução do capital social da Emitente ou distribuição de dividendos acima do valor máximo permitido, conforme fórmula indicada no subitem 5.1.1. abaixo, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;[**Comentário AS:** Não será feita redução de capital. O que ajustamos foi a autorização para transferência do excedente de caixa às controladoras da SPE, para melhor gestão dos recursos, devendo o crédito correspondente, entretanto, permanecer no “ativo”. A redução do capital tira definitivamente o recurso da SPE e desvirtua a natureza imobiliária] [**Comentário You Inc:** Negociado comercialmente com Nova Milano a possibilidade de operações com partes relacionadas (sócios) de até R$ 15 mi, até o momento do RI do empreendimento, quando entram restrições de saque de recursos conforme fórmula indicada abaixo na CCB.] [**Comentário Madrona:** idem ao comentário acima.]
7. alteração do controle societário da Emitente que resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas, ressalvada a hipótese de 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 permitida 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; [**Comentário Madrona:** Tiago, acho que a redação proposta ficou contraditória ao objetivo da cláusula. Vamos falar.] [**Comentário You Inc:** Sugiro a exclusão da cláusula tendo em vista que o quadro societário da SPE já está consolidado.] [**Comentário Madrona:** NM e AS, favor confirmar.]
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 dos Imóveis B [**Comentário NM:** Murilo, aqui não seria da data da lavratura da escritura?] [**Comentário You Inc:** podemos manter compromisso de compra e venda, estamos confortáveis em termos de prazo.], 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 dos Imóveis B 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 o Contrato de Cessão Fiduciária não seja celebrado no prazo previsto nesta Cédula;

[**Comentário ForteSec:** incluir celebração da Cessão Fiduciária junto à Hipoteca] [**Comentário Madrona:** Hipoteca já abrangida pelo item (xvii) acima.]

1. caso a Emitente não comprove a contratação do seguro indicado no item 6.1.5. 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 [**Comentário AS:** Está claro para todos que o seguro é condição para liberação da AF de Quotas? Não seria o caso de reduzir este prazo?] [**Comentário You Inc:** o prazo de 60 dias é necessário para a contratação do seguro, tendo em vista que precisaremos do RI registrado e quadro de áreas do empreendimento para proceder a contratação do seguro. Não consigo reduzir. O seguro é condição precedente para a liberação de AF de quotas.]
2. 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.
3. **CLÁUSULA SEXTA - GARANTIAS**

[**Comentário AS:** Nesta cláusula deverá ser previsto o seguinte mecanismo: a) AF dos Imóveis A imediatamente; b) AF dos Imóveis B concomitantemente à lavratura da escritura definitiva de venda e compra dos Imóveis B e apresentação ao RGI juntamente com a referida escritura. Verificamos com o Vampré e é possível a emissão do traslado no ato da coleta de assinaturas. Quanto à liberação da AF dos Imóveis, ela deverá ocorrer concomitantemente ao registro da incorporação. Verificamos com o RGI e o procedimento é o seguinte: Faz-se o termo de liberação da AF dos imóveis; lavra-se no mesmo ato a escritura de hipoteca das futuras unidades autônomas e cessão fiduciária dos recebíveis; e, leva-se tudo a registro no mesmo ato (liberação AF, registro Incorporação e Escritura de Hipoteca).]

[**Comentário Madrona:** com relação às AF dos Imóveis A, ok – vide quadro resumo e condições precedentes. Com relação às AF dos Imóveis B, vide alterações na cláusula 6.1.3 abaixo. Favor confirmar redação. Com relação à liberação das AF, vide alterações nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo; considerando que o registro da incorporação, a hipoteca e o contrato de cessão eram condições resolutivas da AF de quotas, transferimos estas condições para a AF de imóveis e fizemos remissão na AF de quotas à estas condições. Favor verificarem se estão de acordo.]

* 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)** o cumprimento integral das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo); e **(ii)** apresentação de apólice de contratação do Seguro, conforme definido abaixo, nos termos do subitem 6.1.5 desta Cédula (em conjunto, as “Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas”).

6.1.2 A Alienação Fiduciária dos Imóveis 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); e **(iii)** a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme definido abaixo  Imóvel  (“Condições Resolutivas 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 à lavratura da escritura definitiva de venda e compra dos Imóveis B, devendo apresentar para registro junto ao Registro de Imóveis, simultaneamente, a referida escritura definitiva de venda e compra e o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis B, objetivando o registro da transferência da totalidade propriedade dos Imóveis B, sendo certo que tais atos deverão ocorrer na data de assinatura da Escritura de Compra e Venda definitiva de transferência da totalidade da propriedade dos Imóveis B (“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 das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme definida acima.

6.1.4 Para fins de cumprimento das Condições Resolutivas de Alienação Fiduciária de Imóveis, em até [5 (cinco)] dias contados da elaboração do Memorial de Incorporação com a respectiva designação das Unidades, a Emitente deverá celebrar o Contrato de Cessão Fiduciária e Escritura de Hipoteca, sendo que o Memorial de Incorporação, o Contrato de Cessão Fiduciária, a Escritura de Hipoteca e o termo de baixa da Alienação Fiduciária de Imóvel serão levados simultaneamente a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, 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 Centralizadora (“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 das Condições Resolutivas 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 das Condições Resolutivas 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”).

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;
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. após a constituição da Escritura de Hipoteca e iniciadas as vendas de Unidades, a apuração da Razão de Garantia será realizada pelo 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. [**Comentário AS:** Como sabemos que não haverão unidades livres em virtude do plano empresário, melhor simplificar e prever apenas a amortização parcial extraordinária. Prefiro trabalhar com um prazo menor para isto, de 30 dias no máximo] [**Comentário NM:** Ok.] [**Comentário You Inc:** Peço, por gentileza, manter a redação original, tendo em vista a previa aprovação junto aos sócios da SPE no conceito de replicarmos a operação.] [**Comentário Madrona:** Ponto negocial. Mantivemos a redação anterior. NM e AS, favor confirmar.]
  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. [**Comentário AS:** Precisamos deixar uma “gordura” para liberação das garantias. Como o processo é dinâmico, corre-se o risco de haver excesso em um momento e falta em outro, por exemplo se uma determinada unidade vendida for distratada e tiver que ser alienada novamente por valor inferior] [**Comentário Madrona:** AS, favor confirmar redação sugerida.] [**Comentário You Inc:** Peço, por gentilea, manter a redação original, tendo em vista a previa aprovação junto aos sócios da SPE no conceito de replicarmos a operação. Senão será necessário desenvolvimento de outras fórmulas e já temos os mecanismos de pre pagamento / recomposição de garantia previstos.] [**Comentário Madrona:** Ponto negocial. Mantivemos a redação anterior. NM e AS, favor confirmar.]
     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 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 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. A referida verificação deverá ser realizada por empresa especializada a ser indicada pela Emitente e aprovada pelo Credor e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente. [Comentário NM: favor incluir o servicer aqui.] [**Comentário You Inc:** NM, precisamos aprovar o custo do servicer e periodicidade para podermos dar o de acordo na previsão.] [**Comentário Madronas:** Caros, vejam se a redação sugerida atende à preocupação da You e NM veja se está de acordo.]
     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 Centralizadora, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária, após o desconto das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), 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. [**Comentário ForteSec:** deve haver um colchão de manutenção de recursos para pagamento de despesas do Pat Separado.] [**Comentário You Inc:** SPE devedora aporta na conta centralizadora conforme solicitação da securitizadora.]
  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**

[**Comentário ForteSec:** sob revisão.]

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.

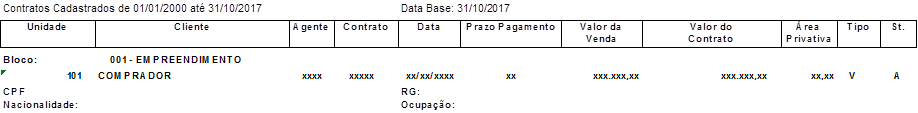
J: Conforme definido anteriormente.

**ANEXO III – MODELO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**ANEXO IV – MODELO DA 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):



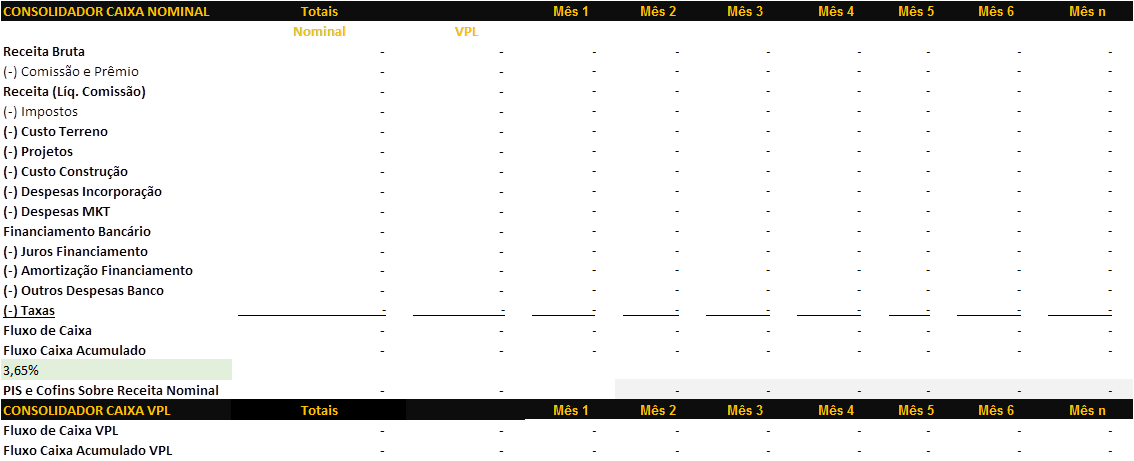
* **Unidades Distratadas**, dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão):



* **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

**FORTE SECURITIZADORA S.A.** (“Securitizadora”)

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41

São Paulo - SP, CEP 04551-010

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 [=]**, até **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: [**Comentário ForteSec:** haverá uma escritura para cada pagamento?]

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.

4. 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% | [=] | [=] | [=] |

[**Comentário ForteSec:** caso os recursos também sejam destinados à Obra, ideal inserir aqui Cronograma Físico-Financeiro]

**ANEXO VIII – DESPESAS DE EMISSÃO**

[**Comentário Madrona:** Favor incluir.]