**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 41500712-7 - FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (“CCB” ou “Cédula”)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Valor do Crédito** | **Data de Emissão** | **Local de Emissão** | **Data do Vencimento** |
| Até R$ 56.000.000,00 | [•] de [•] de 2020 | São Paulo | [•] de [•] de [•] |

|  |
| --- |
| 1. **QUADRO RESUMO** |

|  |
| --- |
| **CREDORA:** |
| **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credora”). |

|  |
| --- |
| **DEVEDORA/EMITENTE:** |
| **TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.,sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97 (“Terrazzo” ou “Devedora”) |
| **CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA DEVEDORA:** |
| Conta Corrente nº [•], Agência [•], Banco [•], de titularidade da Devedora (“Conta de Livre Movimentação*”).* |

|  |
| --- |
| **AVALISTAS:** |
| **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere, CEP: 13271-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Vifran”); |
| **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Madreal”) |
| **FRANZESE HOLDING LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701, Jardim Paiquere, CEP: 13271-565, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.460.890/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Franzese Holding”); |
| **SALVADOR RODRIGUES FRANZESE**, brasileiro, divorciado, nascido em 13 de abril de 1952, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.940.376-x, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 733.598.748-20, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Cruz, nº 195, Ed. Infinito, Apartamento 61, Centro, CEP: 13276-230 (“Salvador”); |
| **THAIS CAMARGO FRANZESE**, brasileira, divorciada, nascida em 06 de maio de 1980, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.027.756-6, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 221.160.838-85, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Heles Pinheiro, s/n, Lote 04, Quadra G, Jardim Paiquere, CEP: 13271-555 (“Thais”); |
| **ANTÔNIO CARLOS MADIA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Ângela, abaixo qualificada, nascido em 05 de setembro de 1949, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.386.698-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 068.353.098-49, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327 (“Antônio”); |
| **ÂNGELA SCIVITTARO MADIA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Sr. Antonio, nascida em 28 de setembro de 1953, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.593.184, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 158.707.758-25, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327 (“Ângela”); |
| **LAÉRCIO CARLOS MADIA,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Cláudia, abaixo qualificada, nascido em 11 de abril de 1962, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.985.562-8, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 035.890.958-90, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-600 (“Laércio”); |
| **CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Laércio,portadora da Cédula de Identidade RG nº 16.568.792-7, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 079.581.828-99, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-60 (“Cláudia”); |
| **MARCOS ANTÔNIO MADIA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Andrea, abaixo qualificada, nascido em 27 de maio de 1964, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.941.548-8 SPP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 051.652.218-30, residente e domiciliado na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, Valinhos/SP, CEP: 13276-050 (“Marcos”); e |
| **ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA,** brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Marcos, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.274.697-5, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 154.929.048-76, residente e domiciliado na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, Valinhos/SP, CEP: 13276-050 (“Andrea”, em conjunto com a Franzese Holding, a Vifran, a Madreal, o Sr. Salvador, Sra. Thais, Sr. Antônio, Sra. Ângela, Sr. Laércio, Sra. Cláudia e o Sr. Marcos, os “Garantidores”). |

Credora, Devedora e Garantidores em conjunto denominados “Partes” e, individual e indistintamente denominadas “Parte”.

1. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:**

|  |
| --- |
| **1. DESCRIÇÃO:** Empreendimento Terrazzo Residenziale, identificado comercialmente como *“Signature”*, localizado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017 (“Empreendimento Imobiliário” ou “Imóvel”).  O Empreendimento Imobiliário será desenvolvido, na qualidade de proprietária e incorporadora, pela Devedora. Foi constituído patrimônio de afetação no Empreendimento Imobiliário, conforme Av.08-22.254, na forma prevista na Lei 4.591/64. O Imóvel encontra-se cadastrado sob nº 47787/00, perante a Municipalidade de Valinhos – SP. |
| **2. TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no livro 187, às páginas 351 a 354, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da Sede da Comarca de Jarinu, Estado de São Paulo, em 31 de outubro de 2017, devidamente registrada na matrícula conforme R-6/22.254 de 07 de novembro de 2017. |
| **3. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:**  Até [•] de [•] de [•], ou seja, em até [•] ([•]) meses, contados da presente data (“Data de Conclusão das Obras”). |
| **4. CUSTO DE CONSTRUÇÃO:**  Custo de Construção das unidades alienadas fiduciariamente, conforme previsto no laudo de avaliação, realizado em [•] de [•] de [•], pela [•], estimado no montante de R$ [•] ([•]). |
| **5. VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**   1. **Terreno:** R$ [•] ([•]). 2. **Futuras Edificações:** R$ [•] ([•]). 3. **Total:** R$ [•] ([•]). 4. **Valor total do Imóvel para fins de leilão (artigo 24 da Lei 9.514/97):** R$ [•] ([•]) |
| **6. SEGUROS:**   1. **Seguro de Responsabilidade Civil da Terrazzo, na qualidade de construtora (RCC):** Em valor não inferior a R$ [•] ([•]) e com vencimento nunca inferior ao término das obras doEmpreendimento Imobiliário, tendo a Credora ou eventual cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização (“Seguro de Responsabilidade Civil”); 2. **Seguro de Riscos de Engenharia:** Em valor não inferior ao Custo de Construção, tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização, e com vencimento nunca inferior à data de liquidação desta CCB (“Seguro de Riscos de Engenharia”); e 3. **Seguro de Danos Físicos no Imóvel:** Seguro a ser contratado após a conclusão das obras e expedição do Habite-se, com validade até a liquidação integral da dívida decorrente desta CCB, em valor não inferior ao Custo de Construção, tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização (“Seguros de Danos Físicos”, e em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, os “Seguros”).   Os Seguros deverão ser contratados, às expensas da Devedora, que se obriga a mantê-los vigentes pelos prazos acima especificados e a providenciar, em até [•] ([•]) dias contados da presente data seus respectivos endossos à Securitizadora (a seguir definida). |

1. **CONDIÇÕES GERAIS DO FINANCIAMENTO:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. VALOR DO CRÉDITO** (“Valor do Crédito”):Até R$ 56.000.000,00 | **2. PRAZO DA OPERAÇÃO:** [•] ([•]) meses |
| **3. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:** IPCA – IBGE, aplicado mensalmente. | |
| **4. TAXA DE JUROS:** [•] ([•]) efetiva anual. | |
| **5. ENCARGOS MORATÓRIOS:** multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora. | |
| **6. DATA DO VENCIMENTO DA DÍVIDA:** conforme quadro do Anexo I desta CCB. | |
| **7. DATA PARA PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO:** mensal, nas datas constantes do Anexo I desta CCB. | **8. IOF:** Considerando que o presente financiamento imobiliário se destina à construção de empreendimento habitacional, não haverá incidência de IOF, considerada a previsão contida no artigo 9º, inciso I do Decreto nº 6.306/07. |
| **9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:**  Os recursos objeto do presente financiamento imobiliário, serão destinados pela Devedora para ***(i)*** o reembolso de despesas incorridas nos últimos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da oferta dos CRI (conforme definido a seguir), com a aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário; e ***(ii)*** a construção e desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IV desta CCB (“Cronograma Indicativo”).  As obras do Empreendimento Imobiliário, em [•] de [•] de [•], se encontrava [•]% concluída. | |
| **10. DESEMBOLSO DO VALOR DO CRÉDITO:**  Observado o cumprimento das Condições Precedentes (abaixo definido), o Valor do Crédito será desembolsado, em 02 (duas) parcelas, mediante transferência dos recursos para a Conta do Patrimônio Separado (abaixo definida), nos termos da cláusula 2.1 abaixo. | |
| **11. LIBERAÇÃO DAS PARCELAS:**  O Valor do Crédito permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado e será liberado à Conta de Livre Movimentação, conforme andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, observadas as condições de liberação previstas nesta CCB.  As condições para liberação serão verificadas pela **OGFI** **OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.879.876/0001-00 (“Agente de Verificação” ou “OGFI”), contratada pela Devedora, às suas expensas.  **Quantidade de Parcelas a Liberar:** [•] ([•]) parcelas;  **Data de Liberação:** todo dia [•] ([•]) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso o dia [•] ([•]) não seja um Dia Útil (“Data de Liberação”);  **Data de Verificação:** Até o [•]º ([•]) Dia Útil de cada mês, o Agente de Verificação deverá disponibilizar à Securitizadora, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação, pela Agente de Verificação, do implemento cumulativo, pela Devedora**,** de cada uma das condições para liberação das parcelas do financiamento imobiliário listadas na cláusula 3.1 abaixo (“Relatório para Liberação das Parcelas”)**.**  **Datas das Liberações, Valores das Parcelas e Percentual de Obra (“Parcelas do Financiamento”):** Conforme Anexo VI desta CCB. | |
| **12. DA SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS DECORRENTES DESTA CCB:**    Os créditos decorrentes desta CCB (“Créditos Imobiliários”) serão cedidos pela Credora à **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Securitizadora”), por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, a ser firmado entre o Credor e a Securitizadora, com a anuência da Devedora e dos Garantidores (“Cessão de Créditos Imobiliários” e “Contrato de Cessão”, respectivamente).    Ato contínuo, a Securitizadora emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real, na forma prevista na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”), por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural”* a ser celebrada nesta data(“Escritura de Emissão de CCI”).    Os Créditos Imobiliários, devidamente representados pela CCI, serão utilizados como lastro da operação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Securitizadora, realizada nos termos do “*Termo de Securitização da* [•]*ª Série da* [•]*ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, a ser celebrado, nesta data, pela Securitizada e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Agente Fiduciário”, “Termo de Securitização” e “Operação de Securitização”, respectivamente).    As Partes desde já convencionam que, sem prejuízo das demais garantias, indicadas na cláusula 7.1 abaixo, será constituída, no Contrato de Cessão, em favor da Securitizadora, a garantia fidejussória, representada pela fiança a ser prestada pelos Garantidores.  Em razão da vinculação mencionada acima, a Devedora e os Garantidores têm ciência e concordam, sem ressalvas, que:  (i) uma vez emitida a CCI prevista acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade da CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI;  (ii) diante da Cessão de Créditos Imobiliários, a liberação de quaisquer recursos decorrentes desta CCB pela Credora encontra-se sujeita às respectivas integralizações dos CRI, sendo certo que tais recursos serão retidos pela Securitizadora na conta nº [•] / agência [•] do Banco [•], vinculada à Operação de Securitização, de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado”) e, disponibilizados à Devedora somente mediante evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, observadas as condições de liberação previstas nesta Cédula;  (iii) para os fins desta CCB, todas as decisões somente poderão ser tomadas pela Securitizadora, após manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização;  (iv) a manutenção da existência, validade e eficácia da Cédula, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Securitizadora, das obrigações assumidas em decorrência dos CRI, encontra-se vinculada ao fiel cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Cédula, observados, ainda, os termos e as condições estabelecidos nos demais Documentos da Operação (definidos abaixo); e  (v) esta Cédula integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Cédula, os seguintes documentos: *(a)* o Contrato de Cessão, *(b)* a Escritura de Emissão de CCI, *(c)* o Contrato de Cessão Fiduciária (a seguir definido), *(d)* o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel (a seguir definido), *(e)* o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (a seguir definido); *(f)* o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno (a seguir definido), *(g)* o Termo de Securitização, *(h)* o Contrato de [MC: favor informar contrato ou excluir item.] (abaixo definido); *(i*) o “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.””, por meio do qual a Securitizadora contratou a Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”) para realizar a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, junto a investidores profissionais, dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Contrato de Distribuição”); e *(j)* os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (em conjunto, os “Documentos da Operação”), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. | |
| **13. GARANTIAS:** Em adição ao Aval e ao Fundo de Reserva (abaixo definido), será constituída no âmbito da Operação de Securitização, em favor da Securitizadora, a Fiança, a Alienação Fiduciária Imóvel, a Alienação Fiduciária Terreno, a Alienação Fiduciária Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cláusula 7 abaixo. | |
| **14. DESPESAS**  **Custo de Estruturação da Operação:** (i) R$ 1.575.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil reais) equivalente ao percentual de 3% (três por cento) do Valor do Crédito, devido conforme Anexo VII desta CCB, o qual será retido do valor da primeira liberação das Parcelas do Financiamento (“Custo de Estruturação”). **Taxas de Verificação/Monitoramento**: durante todo o prazo de execução das obras do Empreendimento Imobiliário e até a total liquidação deste financiamento, serão devidos os valores indicados abaixo, os quais deverão ser pagos diretamente pela Devedora (“Taxas de Monitoramento”):   1. A título de monitoramento da evolução da obra, ao prestador [•], [qualificação], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [•] (“[•]”): R$ [•] ([•]) mensais; 2. A título de monitoramento financeiro e comercial da utilização dos recursos, à OGFI: R$ [•] ([•]) mensais.   **Demais Despesas:** descritas no Anexo VII desta CCB.  Os valores acima descritos poderão ser atualizados monetariamente, conforme previsão contida nos contratos celebrados com os respectivos prestadores de serviços. | |

|  |
| --- |
| 1. **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES** |

Pela presente “*Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento nº 41500712-7*” (“CCB”), as Partes têm, entre si, justo e contratado, o financiamento imobiliário para construção de empreendimento imobiliário, dentro das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, e de acordo com as cláusulas e condições adiante consignadas:

1. **DO FINANCIAMENTO**
   1. Por solicitação da Devedora, a Credora, neste ato, concede em seu favor, o financiamento imobiliário no valor de até R$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) a ser liberado na forma estipulada na Cláusula 2 e 3 abaixo, cujo produto líquido a Devedora se obriga a destinar, de forma irrevogável e irretratável, à construção da edificação do Empreendimento Imobiliário, a ser concluído até [•] de [•] de [•], prazo este que, em conjunto com o cronograma físico-financeiro, deverá ser observado e cumprido pela Devedora (“Financiamento Imobiliário”).
   2. Destinação dos Recursos.

**1.2.1.** Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente CCB serão destinados para (i) o *reembolso* de despesas com a aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário; e (ii) a expansão, desenvolvimento, construção, comercialização e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário.

**1.2.1.1.** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora, nos termos do inciso (ii) da Cláusula 1.2.1 acima, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, da destinação de recursos e seu status, devendo, a partir da Data de Emissão, emitir semestralmente, relatório de destinação de recursos, na forma do Anexo VI (“Relatórios de Destinação de Recursos”), conforme cronograma indicativo constantes do Anexo IV (“Cronograma Indicativo”), descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e cópia do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário e dos relatórios de medição de obras do Empreendimento Imobiliário referente ao semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos desta CCB. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**1.2.1.2.** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de reembolso, nos termos do inciso (i) da Cláusula 1.2.1 acima, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) dos recursos líquidos captados pela Devedora por meio desta CCB, e, em caso de pagamento total da dívida, cópia do termo de quitação dos seguintes financiamentos, contratados pela Devedora para o desenvolvimento do Empreendimento imobiliário:

(i) *[FL: Favor nos indicar as dívidas que serão pagas – ativo, valor e banco credor. Salientamos que referidas dívidas deverão ter sido contraídas, necessariamente pela Devedora (Terrazo) e os valor incorrido no período de 24 meses anteriores à data do encerramento da Oferta]* (em conjunto, os “Financiamentos Existentes”). [MC: como o pagamento das dívidas será feito por conta e ordem, favor confirmar se é necessário algum tipo de autorização/aprovação prévia junto às respectivas instituições financeiras credoras. Em caso afirmativo, incluir a obtenção de tal autorização/aprovação como CP.]

**1.2.2.** Na hipótese da Devedora não utilizar os recursos concedidos em razão da emissão desta CCB exclusivamente conforme a destinação prevista na cláusula 1.2.1 acima,ou caso, a critério da Credora e/ou da Securitizadora a documentação apresentada pela Devedora não comprove tal destinação, a Devedora responderá por todos os tributos e encargos, inclusive moratórios, que vierem a incidir sobre o crédito objeto desta CCB, especialmente, mas não se limitando, ao IOF, devidamente corrigido e acrescido dos encargos incidentes, que deverá ser pago pela Devedora à Credora e/ou à Securitizadora, conforme o caso, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar de solicitação por escrito da Credora e/ou da Securitizadora nesse sentido, conforme o caso.

**1.2.3.** A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) a utilização de qualquer Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Imobiliário não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n° 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pela Credora ou pela Securitizadora, conforme o caso.

**1.2.4.** A Devedora, desde já autoriza a Credora, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta CCB, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

**1.2.5.** Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Emissora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

* 1. A Credora e/ou a sua cessionária não efetuaram qualquer tipo de análise técnica do memorial de incorporação ou conferiram a viabilidade do projeto de construção do Empreendimento Imobiliário, tendo aferido a regularidade destes de forma presumida, diante da aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal da localidade do Imóvel, e diante do arquivamento, sem restrições, do memorial de incorporação pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Diante do exposto, nem a Credoranem a sua cessionária, em nenhum momento ou em qualquer hipótese, serão ou poderão ser responsabilizadas por qualquer evento que venha a impedir, prejudicar ou afetar a incorporação ou a viabilidade do projeto de construção do Empreendimento Imobiliário.

1. **DAS CONDIÇÕES PARA DESEMBOLSO DO VALOR DE CRÉDITO NA CONTA VINCULADA**
   1. O Valor do Crédito será creditado, após o cumprimento das Condições Precedentes, abaixo definidas, em 02 (duas) parcelas, na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, sendo:
2. a primeira parcela no valor de R$ [•], a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, previstas na cláusula 2.2 abaixo (“Data do Primeiro Desembolso” e “Primeiro Desembolso”, respectivamente); e

(ii) a segunda parcela no valor de R$ [•], a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, em 90 (noventa) dias contados da Data do Primeiro Desembolso, ou seja, em [•] de [•] de 2020, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Segundo Desembolso, previstas na cláusula 2.3 abaixo (“Data do Segundo Desembolso” e “Segundo Desembolso”, respectivamente).

**2.1.1.** Os desembolsos previstos nas alíneas (i) e (ii) da cláusula 2.1 acima se encontram condicionados ao recebimento pela Securitizadora dos respectivos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI.

**2.1.2.** A Partes desde já convencionam que, do Valor do Primeiro Desembolso, deverá ser:

(i) retido o montante de R$ [•] para a devida constituição de um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas (abaixo definidas) e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas, em caso de inadimplemento, e para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização, incluindo os custos ordinários e extraordinários dos CRI;

(ii) descontado o valor de R$ [•] para o pagamento das despesas *flat*, previstas no Anexo VII desta CCB; e

(iii) descontado o valor de R$ [•] para o pagamento dos Financiamentos Existentes, listados no Anexo VII desta CCB, os quais serão direcionados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, diretamente às respectivas instituições financeiras.

**2.1.2.1.** O Valor do Crédito, líquido dos valores indicados na cláusula 2.1.2. acima permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora, conforme andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, nos termos da Cláusula 3 abaixo.

**2.1.2.2.** Na hipótese de atraso na liberação à Devedora dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, nos termos previstos na Cláusula 3 abaixo, de modo que ainda existam recursos disponíveis para liberação na referida conta, a Securitizadora poderá postergar, a seu exclusivo critério, o prazo para o desembolso previsto na alínea (ii) da Cláusula 2.1 acima.

* 1. **Condições Precedentes para o Primeiro Desembolso.** O Primeiro Desembolso, encontra-se condicionado ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir (“Condições Precedentes Primeiro Desembolso”):

1. Perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e do arquivamento perante as juntas comerciais competentes de todas as aprovações societárias, necessárias para tanto;
2. Comprovante de registro do Contrato de Cessão, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Valinhos e São Paulo/SP;
3. Comprovante de registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Valinhos e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
4. Comprovante de registro desta CCB, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Valinhos e São Paulo/SP; [MC: avaliar a necessidade de registro desta CCB, uma vez que não exigência legal para tanto.]
5. Comprovante de prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes;
6. Comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Valinhos e de São Paulo/SP;
7. Registro da alteração do Contratos Sociai da Terrazzo na JUCESP, prevendo a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
8. Apresentação pela Devedora à Securitizadora da cópia simples de cada Contrato Imobiliário, com a devida previsão e autorização para constituição da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
9. Comprovação da contratação pela Devedora do Agente de Verificação;
10. Comprovação, pelo Agente de Verificação, de que o percentual mínimo de garantia previsto na clausula 7.2.4 abaixo esteja atendido;
11. Aferição e envio à Securitizadora de documento emitido pela empresa de engenharia contratada pela Devedora de que o Valor do Crédito é suficiente para o término das obras do Empreendimento Imobiliário;
12. Comprovação pelo Agente de Verificação de, no mínimo, [•]% ([•] por cento) de comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário;
13. A emissão, subscrição e integralização de CRI em montante equivalente ao valor do Primeiro Desembolso; e
14. Apresentação à Securitizadora dos documentos que comprovem o endosso dos Seguros.
    1. **Condições Precedentes para o Segundo Desembolso.** O Segundo Desembolso, encontra-se condicionado ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir (“Condições Precedentes Segundo Desembolso” e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeiro Desembolso, as “Condições Precedentes”):

a) Atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso;

b) Comprovante do registro do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes; e

c) A emissão, subscrição e integralização de CRI em montante equivalente ao valor do Segundo Desembolso;

d) Apresentação à Securitizadora dos documentos que comprovem o endosso dos Seguros à Securitizadora; e

e) A Devedora e os Garantidores estejam adimplentes com todas as suas obrigações (pecuniárias ou não) assumidas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação.

**2.4.** Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes Primeiro Desembolso não sejam atendidas em sua integralidade até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data da Emissão desta CCB, independentemente de culpa, ação ou omissão da Devedora, a presente CCB não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Devedora de pagar/reembolsar a Credora, a Securitizadora, os titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização.

1. **DAS CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO PARA A CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO**
   1. **Liberação da Primeira Parcela do Financiamento.** A liberação da primeira parcela à Devedora, no valor de R$ [•] ([•]), mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação, descontado das Taxas de Monitoramento, ocorrerá na mesma Data do Primeiro Desembolso, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes Primeiro Desembolso.
   2. **Liberação das Demais Parcelas para Utilização nas Obras do Empreendimento Imobiliário.** A Devedora está ciente de que a liberação das demais parcelas do Financiamento Imobiliário deverá ocorrer na respectiva Data de Liberação, observado o disposto no Relatório para Liberação das Parcelas e após a comprovação, análise e aprovação, pela Agente de Verificação, da totalidade dos procedimentos/documentos abaixo especificados:
2. Constatação, pelo Agente de Verificação, por meio de relatório a ser emitido pela [•], de que o percentual de obra do Empreendimento Imobiliárioexecutado no período corresponde ao valor da parcela do Financiamento Imobiliário realizada na Data de Liberação, imediatamente anterior;
3. Constatação de que o Percentual Mínimo de Garantia, conforme definido na cláusula 7.2.4 desta CCB, após a respectiva liberação dos recursos se mantenha atendido;
4. Apresentação, pela Devedora, da relação de funcionários alocados na obra e de prova dos recolhimentos fiscais e previdenciários aplicáveis, tais como INSS, FGTS e ISS, efetuados pela Devedora e/ou por suas subcontratadas, bem como os relativos ao Empreendimento Imobiliário;
5. Apresentação da certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união da Devedora e da certidão negativa de débitos de tributos imobiliários relativos ao do Imóvel, dentro de suas validades;
6. Apresentação, pela Devedora, de planilha contendo posição de comercialização das unidades que compõem o Empreendimento Imobiliário, bem como cópia simples dos respectivos Contratos Imobiliários das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, devidamente assinados pelas partes;
7. Apresentação, pela Devedora, dos documentos listados no Anexo III desta CCB, necessários para a realização do monitoramento da obra;
8. Apresentação, pela Devedora, de eventuais aditamentos celebrados no mês anterior ao pagamento da respectiva parcela do Financiamento Imobiliário, devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, relativos à cessão fiduciária de direitos creditórios originados após esta data e/ou a data da última liberação, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;
9. Adimplência em relação às obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação;
10. A exibição de outros documentos exigidos pelo Agente de Verificação e/ou pela Credora e/ou pela Securitizadora para comprovação da aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário e cumprimento das demais obrigações aqui estabelecidas, incluindo a apresentação dos balancetes trimestrais relativos ao patrimônio de afetação; e
11. Apresentação, pela Devedora, das apólices dos Seguros, tendo em referidas apólices a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, assim como o comprovante de pagamento e quitação dos respectivos prêmios.
    * 1. Os documentos acima mencionados deverão ser apresentados pela Devedora ao Agente de Verificação, até o dia [•] ([•]) de cada mês antecedente à Data de Verificação. Uma vez tendo recebido os documentos a serem fornecidos pela Devedora no prazo previsto nesta cláusula, o Agente de Verificação deverá enviar à Securitizadora,até o dia [•] ([•]) de cada mês, o relatório referente à análise da documentação apresentada, de forma a possibilitar a apuração e liberação da respectiva parcela do Financiamento Imobiliário à Devedora na Data de Liberação.
      2. Fica estabelecido que as condições para a liberação das parcelas, previstas nas cláusulas acima, são cumulativas, sendo que a não exigência de quaisquer delas deverá ser interpretada como mera liberalidade da Securitizadora, podendo referida condição ser exigida a qualquer momento, inclusive para a liberação de parcelas futuras, sendo certo ainda, que novos documentos e/ou esclarecimentos poderão ser exigidos, após a análise da documentação entregue.
      3. O pagamento das Taxas de Monitoramento será de responsabilidade exclusiva da Devedora, devendo os referidos pagamentos serem realizados diretamente pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços.

**3.2.3.1.** Caso, a qualquer tempo, durante o período de construção do Empreendimento Imobiliário a Securitizadora tome conhecimento de atraso dos referidos pagamentos, por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou em prazo inferior, desde que possa, de alguma forma, paralisar ou impactar, de forma negativa, a realização dos serviços contratados, a Securitizadora poderá deduzir das parcelas a serem liberadas à Devedora, as Taxas de Monitoramento e providenciar os respectivos pagamentos contra o recebimento das respectivas notas fiscais.

* + 1. Fica expressamente estipulado entre as Partes contratantes que as importâncias relativas aos encargos decorrentes desta CCB ou de lei, correspondentes a cada uma das Parcelas do Financiamento, serão descontadas pela sua cessionária das parcelas a serem liberadas à Devedora, nas datas previstas para cada liberação e, inexistindo recursos disponíveis, avisos de cobrança serão emitidos conforme estabelecido na cláusula 3.2.3. acima.
    2. Fica estabelecido que a falta de recebimento da comunicação ou do aviso de cobrança acima mencionados não exime a Devedora de efetuar qualquer dos pagamentos previstos na presente CCB, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.
    3. A não liberação, à Devedora, de 2 (duas) parcelas consecutivas do Financiamento Imobiliário, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a elas imputável, importará no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 11.1. abaixo.

**3.3 Liberação da Última Parcela do Financiamento.** Para a liberação da última parcela do Financiamento Imobiliário, será necessária a apresentação, pela Devedora ao Agente de Verificação e à Securitizadora, da totalidade dos documentos indicados na cláusula 3.2, acima, bem como das seguintes comprovações:

1. Apresentação do Auto de Conclusão (“Habite-se”) relativo ao Empreendimento Imobiliário, expedido pelo Poder Municipal competente;
2. Averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis competente (artigo 44 da Lei nº 4.591/64);
3. Apresentação da CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias expedida pelo INSS referente à construção;
4. Apresentação do CRF - Certificado de Regularidade de Situação do FGTS;
5. Registro do respectivo *Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio*, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente;
6. Conclusão efetiva da obra, demonstrada à Securitizadora pelo Agente de Verificação, através de vistoria realizada por seus engenheiros ou profissionais por ela credenciados; e
7. Apresentação da Certidão de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com relação à Devedora
   * 1. A não liberação, à Devedora, da última parcela do Financiamento Imobiliário no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da Data de Liberação imediatamente anterior, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, importará no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 11.1. abaixo.
   1. **Liberação Extraordinária de Recursos à Devedora**. Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e seja verificado o cumprimento do Percentual Mínimo de Garantia (conforme abaixo definido), a Securitizadora poderá liberar, a seu exclusivo critério, os recursos decorrentes deste Financiamento Imobiliário à Devedora, desde que sejam direcionados para pagamento de despesas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário. Para isso, a Devedora deverá encaminhar a solicitação, contendo a descrição e valores necessários, para análise prévia e aprovação pela Agente de Verificação em conjunto com a Securitizadora (“Liberação Extraordinária Devedora”).
8. **DO MONITORAMENTO**
   1. O Agente de Verificação fiscalizará a efetiva aplicação dos recursos dos recursos do Financiamento Imobiliário nas obras do Empreendimento Imobiliário, em obediência ao cronograma de obras, obrigando-se a Devedora a providenciar o acesso e a colocar à disposição da Agente de Verificação todos os livros, documentos e informações que lhe forem solicitados, dentro do prazo das respectivas notificações, importando em inadimplemento das obrigações desta CCB, qualquer ato da Devedora (e/ou da construtora) que impeça ou dificulte o monitoramento pela Securitizadora ou pela Agente de Verificação.

**4.1.1** Nos termos do c caberá ao Agente de Verificação: (i) o acompanhamento e verificação das condições para as liberações das parcelas do presente Financiamento Imobiliário, conforme evolução das obras do Empreendimento Imobiliário; (ii) a indicação à Devedora e o acompanhamento da contratação da empresa de engenharia responsável pelas medições das obras do Empreendimento Imobiliário, bem como o gerenciamento de tais serviços; e (iii) a gestão, incluindo a realização das cobranças ordinárias, por meio da emissão dos respectivos boletos de pagamento, e das inadimplências dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sendo certo que a totalidade dos boletos deverão ser emitidos para a Conta do Patrimônio Separado.

**4.1.1.1.** A Devedora desde já se compromete a disponibilizar e fazer com que a Terrazzo disponibilize ao Agente de Verificação, todos os acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos na cláusula 4.1.1. Para tanto, se obriga a disponibilizar os acessos e informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Verificação e/ou pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, sob pena de vencimento antecipado desta CCB.

* 1. O monitoramento da obra e a coordenação do monitoramento da aplicação dos recursos decorrentes deste Financiamento Imobiliário na construção do Empreendimento Imobiliário serão realizados pela Agente de Verificação, sendo certo que todos os custos incorridos com as referidas contratações serão arcados exclusivamente pela Devedora.
  2. Se no monitoramento for constatada pelo Agente de Verificação, a qualquer tempo, a não proporcionalidade entre os recursos liberados e as obras executadas ou as etapas previstas para a construção, de acordo com o cronograma físico e financeiro, ressalvados apenas os eventos que comprovadamente decorram de casos fortuitos ou força maior, conforme previstos em lei, a Securitizadora, a seu critério, poderá deixar de desembolsar os valores cuja liberação estava prevista, até que comprovadamente cessem os motivos que ensejaram a retenção, quando então a Securitizadora deverá liberar os recursos para a Devedora ou, então, promover a substituição da Devedora, na qualidade de construtoras, observado o procedimento previsto nesta CCB.
  3. No caso de descumprimento ou caso haja qualquer indício de descumprimento do cronograma físico e financeiro do Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, exigir a realização de vistorias extraordinárias, sendo que, neste caso, o custo dessas vistorias extraordinárias, independentemente de seu resultado, será integralmente suportado pela Devedora.
     1. A Devedora poderá solicitar ao Agente de Verificação que realize vistoria extraordinária para a comprovação da readequação do percentual executado ao previsto na presente CCB, correndo por conta da Devedora os custos de tal vistoria. O Agente de Verificação irá analisar a pertinência do pedido, dentro de critérios próprios, e autorizará ou não a realização da respectiva vistoria.
     2. Os custos da vistoria extraordinária, de igual forma, serão suportados pela Devedora, ainda que o Agente de Verificação constate que a obra não atingiu o percentual executado necessário para aquela liberação de recursos, e, portanto, não ocorra a liberação de recursos pretendida pela Devedora.
  4. As vistorias de que tratam as cláusulas acima, destinam-se exclusivamente a aferir o estágio das obras em razão do cronograma físico e financeiro apresentado e a verificação da efetiva aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário na construção do Empreendimento Imobiliário objeto desta CCB, de acordo com o escopo dos serviços contratados por meio do Contrato de Monitoramento, ficando a Securitizadora e o Agente de Verificação eximidos de toda e qualquer responsabilidade quanto à qualidade dos materiais utilizados e quanto aos aspectos técnicos de solidez construtiva do Empreendimento Imobiliário, não elidindo ou alterando, em nenhuma hipótese, as responsabilidades específicas previstas na Lei nº 4.591/64 e no artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

1. **DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**
   1. Atualização Monetária: O Valor do Crédito será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI (“Data de Integralização”), calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária”):

**VNa =VNe × C,**

onde:

**VNa:** saldo devedor da CCB atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** saldo devedor da CCB na Data de Integralização ou na Data de Aniversário (conforme abaixo definida), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



onde:

**n** = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

**NIK** = valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo, conforme abaixo definido. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice divulgado no mês de atualização;

**NIK-1** = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, conforme abaixo definido ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

**dut** = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a Data de Aniversário posterior, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.



O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se data de aniversário o dia 10 (dez) de cada mês (“Data de Aniversário”), a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

O produto obtido com a aplicação da atualização monetária será automaticamente incorporado ao Valor do Crédito.

**5.2.** Cálculo da Remuneração da CCB: A remuneração da CCB compreenderá os juros remuneratórios de [•]% ([•] por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes (i) sobre o valor do Primeiro Desembolso, a partir da Data do Primeiro Desembolso, e (ii) sobre o valor do Segundo Desembolso, a partir da Data do Segundo Desembolso, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, sobre o saldo devedor atualizado, por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento desta CCB (“Remuneração”), e pela Atualização Monetária prevista na cláusula 5.1 acima, de acordo com a seguinte fórmula:

**J = VNa x (Fator de Juros – 1)**, onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = saldo devedor atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



onde:

**taxa** = 13,0% (treze inteiros por cento); e

**DP** = número de Dias Úteis entre a data do respectivo desembolso ou da última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

1. Período de Capitalização:

O primeiro período de capitalização será compreendido entre a data do respectivo desembolso, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive. O segundo período de capitalização será compreendido entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento.

**5.3.** Amortização do Valor do Crédito: O pagamento do Valor do Crédito será realizado conforme fórmula abaixo:



onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = conforme definido no item 4.1, alínea *“a”* acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I desta CCB.

**5.3.1.** Todos os valores devidos pela Devedora nos termos desta CCB deverão ser disponibilizados pela Devedora à Securitizadora, em cada data de pagamento estabelecida no Anexos I desta CCB, sendo certo que referidos pagamento serão realizados, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

* 1. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação superior a 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, a Devedora concorda que Securitizadora utilize, para apuração dos valores devidos em razão desta CCB, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, o IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE, ou outro índice equivalente.
     1. O IPCA/IBGE passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão desta CCB a partir de sua data de publicação.

2. **DO PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO** 
   1. A Devedora se obriga a pagar, em moeda corrente nacional, o saldo devedor apurado na forma prevista na cláusula 5 desta CCB, nas datas de vencimento indicadas na tabela constantes do Anexo I desta CCB, conforme disposto nas cláusulas a seguir.
      1. As parcelas desta CCB deverão ser pagas pela Devedora, prioritariamente, com os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, disponíveis na Conta do Patrimônio Separado no [=]º dia útil anterior à data do pagamento da respectiva parcela (“Data de Verificação”).
      2. Os valores recebidos na Conta do Patrimônio Separado, em razão do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(a) Comissão de venda;

(b) Impostos diretos (RET);

(c) Remuneração desta CCB;

(d) Amortização desta CCB;

(e) Despesas de marketing limitadas a R$ [=] ([=]) por mês; e

(f) Amortização extraordinária compulsória prevista na cláusula 9.2 (iii) abaixo.

* + 1. Caso na Data de Verificação não haja na Conta do Patrimônio Separado recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos, sendo certo que na hipótese de sua insuficiência, a Devedora permanecerá obrigada a aportar recursos próprios para o pagamento integral e tempestivo da respectiva parcela.
    2. Caso o Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo, abaixo de R$ [=] ([=]), o mesmo deverá ser recomposto pela Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis da data da referida verificação, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado ou em outra conta que lhe vier a ser informada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado desta CCB.
  1. O pagamento da Remuneração será feito em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido em [•] de [•] de 2020 e o último pagamento devido em [•] de [•] de 2026, conforme tabela constante do Anexo I.

1. **DAS GARANTIAS**

No âmbito desta operação, em adição ao Aval, do Fundo de Reserva e da Fiança, a ser constituída no âmbito do Contrato de Cessão, em garantia do pontual pagamento do Financiamento Imobiliário concedido por meio desta CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, asdespesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias, em favor da Securitizadora:

* 1. **Das Alienações Fiduciárias de Imóveis e de Quotas**
     1. Alienação Fiduciária Imóvel: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas decorrentes desta CCB, a Terrazzo constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, **(a)** a alienação fiduciária de unidades autônomas do Imóvel, incluindo todas as suas acessões e benfeitorias, indicadas no Anexo II desta CCB (“Unidades Autônomas em Estoque”) que se encontram livres de quaisquer ônus, dívidas ou litígios (“Alienação Fiduciária Imóvel”); e **(b)** a promessa de alienação fiduciária das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário, que não tenham sido previamente alienadas fiduciariamente, que venham a ser objeto de distrato (“Promessa de Alienação Fiduciária”, a serem constituídas nos termos do *“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel”).
     2. Alienação Fiduciária Terreno: Adicionalmente, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas decorrentes desta CCB, a [=] constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária do terreno, localizado em [=], [descrição do imóvel] (“Terreno”) que se encontra livre de quaisquer ônus, dívidas ou litígios (“Alienação Fiduciária Terreno” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Imóvel, as “Alienações Fiduciárias”), a ser constituída nos termos do *“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária Terreno”).
     3. Será de responsabilidade exclusiva da Devedorao pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização das Alienações Fiduciárias tratadas na cláusula acima, bem como as despesas de registro.
     4. Conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel, na hipótese da Terrazo pretender **(i)** vender qualquer unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário ou **(ii)** viabilizar o repasse aos adquirentes, que tenha sido solicitado pelo respectivo comprador, a Terraza deverá encaminhar à Securitizadora, solicitação para a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade, que somente será concedida, após a confirmação pela Securitizadora do recebimento na Conta do Patrimônio Separado do valor correspondente a 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo, descontados os valores devidos à título de impostos e comissão.

* + - 1. Considera-se “Valor de Avaliação Mínimo”, o valor mínimo de avaliação da respectiva unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário, calculado pelo preço do metro quadrado, no valor de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) (“PMa”), multiplicado por sua área privativa.
      2. Caso o valor de venda da unidade seja inferior ao Valor de Avaliação Mínimo, a Terraza deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo do respectivo imóvel.
      3. Na hipótese de o valor de venda ser superior ao Valor de Avaliação Mínimo, a totalidade do valor apurado por meio da respectiva venda deverá ser destinado à Conta do Patrimônio Separado.

**7.1.5.** Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, em garantia das Obrigações Garantidas, a Vifran e a Madreal constituirão, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora (“Quotas” e “Alienação Fiduciária Quotas”, respectivamente”), a ser constituída nos termos do *“Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária Quotas”).

* 1. **Da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**
     1. Sem prejuízo das demais garantias previstas nesta CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, a Terrazzo constituirá, em favor da Securitizadora, **(a)** a cessão fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada *“Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças”* entre a Terrazzo e os promitentes adquirentes (“Adquirentes” e “Contratos Imobiliários”, respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação das Unidades Autônomas em Estoque (“Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente), a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária”).
     2. A Devedora obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes das unidades do Empreendimento Imobiliário, a respeito da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na forma no Contrato de Cessão Fiduciária, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da presente data.
     3. A Devedora declara que os Contratos Imobiliários não contêm qualquer vedação à sua cessão.
     4. Fica acordado entre as Partes que durante toda a vigência desta CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser assegurado pela Devedora a manutenção de percentual mínimo de garantia (“Percentual Mínimo de Garantia”), que corresponda a, no mínimo, 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da CCB, a ser verificado até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação”) pelo Agente de Verificação, de acordo com a seguinte fórmula (“Índice de Liquidez e Garantia - ILG”):

ILG > = 130%

ILG = (VPL recebíveis elegíveis + Valor de Estoque x 60% + valor de venda forçada do Terreno) / (Saldo Devedor atualizado + VPL das Integralizações previstas)

*Onde:*

VPL Recebíveis Elegíveis = Valor Presente Líquido do Fluxo de recebíveis, calculado na mesma taxa da operação, excluindo as unidades com inadimplência superior a 90 (noventa) dias.

Como consequência, as unidades inadimplidas serão consideradas no valor de estoque, conforme sua respectiva avaliação deduzindo os valores já pagos pelos respectivos adquirentes.

Valor do estoque = o Valor das Unidades em Estoque, calculado com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas \* área privativa disponível para venda.

* + 1. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente, líquidos das despesas de comissão e impostos diretos, deverão ser imputados pela Securitizadora, no pagamento das parcelas mensais (remuneração e principal) do presente financiamento, na forma prevista na cláusula 6.1 desta CCB, sendo certo que na hipótese de sua insuficiência, a Devedora permanecerá obrigadas a aportar recursos próprios para o pagamento tempestivo das respectivas parcelas, caso não haja no Fundo de Reserva recursos suficientes para tanto.
    2. Todo e qualquer recurso decorrente dos Contratos Imobiliários, deverão ser pagos diretamente e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado e integrarão, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente.
  1. **Dos Garantidores**
     1. Os Garantidores se constituem principais pagadores, responsabilizando-se individual e solidariamente entre si e com a Devedora, na qualidade de avalistas, até o efetivo e final adimplemento de todos e quaisquer montantes devidos a título das Obrigações Garantidas e pelo fiel e cabal cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora, nos termos desta CCB e dos demais Documentos da Operação, obrigando-se a honrar a garantia ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e preferência, incluindo aqueles previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 794, do Código de Processo Civil, e declaram, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeçam de assumir a garantia de aval, ora constituída (“Garantia Fidejussória”).

**7.3.2.** Cada um dos Garantidores compromete-se a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, inclusive entre si, o pagamento de qualquer valor por eles pagos à Credora em favor da Devedora em decorrência da Garantia Fidejussória da presente CCB, seja por subrogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente quitadas. Caso qualquer Garantidor receba quaisquer pagamentos da Devedora em decorrência da Garantia Fidejussória prestada nesta CCB, o Garantidor receberá referidos valores na qualidade de fiel depositário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, a transferir imediatamente à Credora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

**7.3.3.** Na ocorrência de quaisquer fatos que, a critério exclusivo da Credora, comprovadamente venham a diminuir a Garantia Fidejussória ora constituída, a Devedora se obriga a substituir os Garantidores no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após o respectivo fato, cabendo à Credora o direito de aprovação dos novos avalistas, a seu exclusivo critério, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 11.1 abaixo.

**7.3.4.** Cada um dos Garantidoresreconhece, adicionalmente, o direito da Credorade executar as garantias prestadas nesta CCB e nos demais instrumentos da Operação de Securitização, conforme aplicável, independentemente da ordem, simultânea ou separadamente, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, a qualquer tempo, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.

**7.3.5.** Os Garantidores responderão perante a Credora, ainda que a Devedora se encontre em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tenham requerida ou decretada sua falência, ocasião em que será exigido dos Garantidores o resgate integral do débito então apurado.

**7.3.6.** A presente Garantia Fidejussória abrange a totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive atualização monetária, juros, multas e penalidades e todos os seus consectários mencionados no item **3** do QUADRO RESUMO e subsistirá até o pagamento integral da dívida.

1. **EXTENSÃO DAS GARANTIAS**

**8.1.** As Garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, responderão pela totalidade do Financiamento Imobiliário concedido, atualização monetária, encargos, juros moratórios ou compensatórios, pena convencional, honorários de advogados e custas judiciais, se for o caso.

1. **DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E COMPULSÓRIA**
   1. **9.1.** Amortização Antecipada Facultativa.É assegurado à Devedora, a partir do 18º (décimo oitavo mês) de vigência desta CCB e após a concessão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial ou liquidar antecipadamente esta CCB de forma total, com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, com a incidência do prêmio de pré-pagamento, descrito na cláusula 9.2.2. abaixo.

**9.1.1.** Na hipótese de liquidação antecipada, ou de amortização extraordinária da dívida, será considerado como Valor do Crédito para fins de amortização extraordinária parcial e/ou liquidação antecipada, o Valor do Crédito atualizado pela Atualização Monetária e acrescido da Remuneração, calculada pro *rata temporis*, desde a Data de Aniversário anterior e a data do efetivo pagamento, do prêmio e de eventuais valores e encargos devidos pela Devedora no âmbito desta CCB.

**9.1.2.** No âmbito da Operação de Securitização, os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos devidos pela Devedoranos termos desta CCB, na hipótese de ocorrência de pré-pagamento total ou parcial dos Créditos Imobiliários, por parte da Devedora.

**9.2.** Amortização Extraordinária Compulsória.A CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, de forma compulsória (“Amortização Extraordinária Compulsória”), nas seguintes hipóteses:

* + - 1. caso ocorram pré-pagamentos ou liquidação antecipada dos Contratos Imobiliários e/ou ocorram novas vendas das Unidades Autônomas em Estoque, 100% (cem por cento) dos recursos, descontados os impostos e comissões de venda, serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB;
      2. caso, a qualquer tempo, o Percentual Mínimo de Garantia seja desatendido, esta CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, pela Devedora, com recursos próprios, em até 10 (dez) dias contados da verificação do não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, até o reestabelecimento de referido percentual; e
      3. a partir do 3º (terceiro) mês contado da Data de Emissão desta CCB, inclusive, 100% (cem por cento) dos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, líquido das despesas de comissão, marketing e impostos serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB, sendo certo que até referida data referidos recursos deverão permanecer retidos na Conta do Patrimônio Separado.

**9.2.2.** O Prêmio de Pré-Pagamento será calculado conforme fórmula abaixo:



P = 1%;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária até a data de vencimento da CCB; e

VPAE = é valor de pagamento da amortização extraordinária facultativa, que será equivalente ao valor nominal da CCB não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios da CCB proporcionais devidos e ainda não pagos até a data de pagamento da amortização extraordinária facultativa da CCB, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou da última data de pagamento da Remuneração (data de pagamento de juros imediatamente anterior), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da amortização extraordinária facultativa.

**9.3.** Nos casos em que a liquidação antecipada do saldo devedor ocorrer por motivo de sinistro coberto pela apólice de seguros, a Devedoraou a seguradora, conforme o caso, obrigar-se-á(ão) junto à Credora e/ou sua cessionária, pelosaldo devedor que será apurado na forma determinada nesta CCB. A Devedora fica responsável pela diferença entre o saldo devedor apurado pela Credora e/ou sua cessionária e o valor efetivamente recebido da seguradora.

1. **DOS SEGUROS** 
   * 1. **10.1.** A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados o Seguro de Responsabilidade Civil da Construtora (RCC) perante terceiros, o Seguro de Riscos de Engenharia e, após a concessão do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, o Seguro de Danos Físicos no imóvel (“Seguros”) e a renová-los previamente ao vencimento das apólices de seguro. A obrigação ora estipulada estende-se até a efetiva e integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**10.2.** A Devedora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos seguros previstos na cláusula supra:

1. Deverá a Devedora apresentar à análise da Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias após a celebração desta CCB, a apólice de seguro contratado para o Empreendimento Imobiliário, na forma prevista na cláusula 10.1. supra, ficando ciente a Devedora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção;
2. A apólice dos Seguros deverá ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: (i) aplicar o valor excedente, quando possível, na reconstrução da parte sinistrada, inclusive entregando tal valor, se for o caso, ao patrimônio afetado da incorporação, caso esteja sob a ingerência de sua Comissão de Representantes; (ii) na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas; e (iii) restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar. A destinação de recursos indicada no item (i) desta cláusula não implica, em nenhuma hipótese, em obrigação da sua cessionária de promover tal reconstrução;
3. O pagamento dos prêmios dos seguros contratados deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) dias antes da Data de Liberação de cada parcela mensal do Financiamento Imobiliário para o caso de pagamento parcelado dos seguros ou, a comprovação de quitação integral dos prêmios dos seguros contratados, se os seguros forem pagos à vista;
4. As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pelo Agente de Verificação, no caso do Seguro de Responsabilidade Civil; e (ii) à data de liquidação da CCB; bem como não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
5. A Devedora deverá notificar imediatamente a Securitizadora acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pela apólice;
6. A Devedora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada;
7. A Devedora compromete-se em contratar seguradora idônea e que esteja relacionada, dentre as definidas pelo órgão competente, para atuação no Sistema Financeiro da Imobiliário; e
8. A Devedora compromete-se a não contratar seguro de cobertura em valor inferior ao custo de construção nos termos desta cláusula 10.

**10.2.1.** Caso qualquer apólice de seguro venha a ser contratada tendo a Credora original como beneficiária, esta, neste ato, obriga-se a endossar a apólice em questão à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado a data de celebração do Contrato de Cessão.

1. **DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

**11.1.** É facultado à Credora e/ou à Securitizadora, conforme o caso, considerar antecipadamente vencida esta CCB e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor da CCB, calculado na forma da Cláusula 5, bem como das despesas e de eventuais penalidades ou encargos, independentemente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e nas seguintes hipóteses (cada uma, uma “Hipótese de Vencimento Antecipado”):

1. Se o andamento das obras for paralisado por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, salvo motivo justificável aceito pela Securitizadora;
2. Se a Devedora alterar o memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário sem o consentimento prévio e formal da Securitizadora;
3. Se for constatado, a qualquer tempo, que os recursos objeto do Financiamento Imobiliário não foram integralmente direcionados para o Empreendimento Imobiliário, bem como não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais eprevidenciários dele resultantes;
4. Se contra a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores forem lavrados validamente protestos de títulos exigíveis ou for proposta qualquer medida judicial caracterizadora de impontualidade ou insolvência e que assim se mantenham por mais de 10 (dez) Dias Úteis, bem como se qualquer deles encontrar-se em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tiver sua falência requerida ou decretada, ou ainda sejam identificados processos judiciais onde a Devedorafigure no polo passivo da respectiva demanda, que envolvam valores superioresa [R$ [•] ([•] milhões de reais)];
5. Se em razão do reajustamento monetário da dívida e da depreciação, deterioração ou defasagem do valor das garantias previstas nesta CCB, estas não forem substituídas ou reforçadas em valor suficiente para a respectiva cobertura, a critério exclusivo da Securitizadora, após decorridos 30 (trinta) dias da notificação que especificamente as solicitar;
6. Se a Devedora ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à presente CCB, sem prévio e expresso consentimento da Securitizadora;
7. Se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus;
8. Se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário, ou caso se as obras do Empreendimento venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias;
9. Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelos Garantidoresnesta CCB provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;
10. Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas nesta CCB, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário ou as normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Imobiliário pela Terrazzo;
11. Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social das Devedora sem a prévia e expressa anuência da Credora e/ou sua cessionária;
12. Se a Devedora deixar de apresentar o habite-se, ou documento equivalente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data prevista para a Data de Conclusão das Obras, salvo caso fortuito ou de força maior previstos em lei;
13. Se houver redução do capital social da Devedora ou se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da Devedora, sem o prévio consentimento da Credora e/ou sua cessionária;
14. Se houver a distribuição de lucros pela Devedora, ou por qualquer forma a distribuição pela Devedora, no todo ou em parte de seu resultado, antes da liquidação integral desta CCB;
15. Caso a Devedor e/ou os Garantidores contratem empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorguem avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI;
16. Caso a Devedora proceda ao pagamento de quaisquer dívidas existentes, previamente à liquidação deste financiamento, exceto por autorização expressa e por escrito da Credora desta CCB, ou por sua cessionária.
17. Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não forem cedidos fiduciariamente à Credora e/ou sua cessionária, em decorrência da promessa de cessão fiduciária aqui tratada;
18. Caso as Condições Precedentes Segundo Desembolso não tenham sido cumpridas, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 120 (cento e vinte) dias contados da Data de Emissão desta CCB;
19. Se, em caso de deterioração ou diminuição das garantias previstas nesta CCB, não forem elas reforçadas ou substituídas, após solicitação da Credora e/ou sua cessionária, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação formal nesse sentido enviada pela Credora e/ou sua cessionária à Devedora; [MC: obrigação de reforço parece já estar previsto no item (e) acima. Favor avaliar.]
20. Caso não ocorra a liberação, à Devedora, de 2 (duas) parcelas consecutivas do Financiamento Imobiliário, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, nos termos do item 2.3.9 da CCB;
21. A não liberação da última parcela desta CCB no prazo de até 90 (noventa) dias, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a elas imputável, nos termos previstos na Cláusula 3.4. desta CCB;
22. Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
23. Caso os direitos creditórios decorrentes dos novos Contratos Imobiliários celebrados a partir da data de assinatura da CCB deixem de ser vinculados à Cessão Fiduciária;
24. Caso os titulares dos CRI, se aplicável, não aprovem os avalistas substitutos indicados pela Devedora, na hipótese de necessidade de reforço das Garantias na forma prevista nesta CCB;
25. Caso as apólices dos Seguros sejam (i) contratadas em prazo inferior ao prazo previsto para a conclusão da obra e/ou à data de liquidação desta CCB; e/ou (ii) canceladas; ou
26. Caso o Percentual Mínimo de Garantia permaneça desatendido em prazo superior a 60 (sessenta) dias contados da data de verificação do desatendimento do referido índice;

**11.1.1.1.** A Devedora desde já se obriga a encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, qualquer informação e/ou documentação necessária para o acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado pela Agente de Verificação, na forma do item 11.1.1 acima.

**11.1.2.**  A Devedorase obriga a comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis à Securitizadora a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático listadas na Cláusula 11.1 acima.

**11.2.** Caso ocorra qualquer uma das hipóteses abaixo, que, para todos os fins e efeitos de direito, integram a definição de “Hipótese de Vencimento Antecipado”, e, desde que a Devedora não providencie a solução das mesmas em até 10 (dez) dias contados da respectiva ocorrência, a dívida também se vencerá automática e antecipadamente:

1. Se não forem mantidos em dia os pagamentos relativos ao Empreendimento Imobiliário, referente a todos os impostos, taxas e ou quaisquer outras contribuições lançadas;
2. Se a Devedor deixar de cumprir qualquer das suas obrigações decorrentes da legislação ou desta CCB, inclusive no caso de mora com relação ao pagamento de qualquer quantia devida, com exceção das hipóteses anteriormente mencionadas na cláusula 11.1. supra; ou
3. Caso ocorra, em relação à Devedora, e/ou aos Garantidores, qualquer protesto de títulos com valor a partir de 5% (cinco por cento) do valor limite deste Financiamento Imobiliário ou ação judicial ou extrajudicial que venha a afetar os Créditos Imobiliários da Credora e/ou sua cessionária ou as Garantias.

**11.3.** A Devedora obriga-se a comunicar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de ocorrência, sobre a ocorrência e a data de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado previstos nas cláusulas 11.1 e 11.2 acima. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 06 (seis) meses a contar da emissão da presente CCB, declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

**11.3.1.** Caso a Devedora comunique a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, deverá fornecer todas as informações necessárias sobre o evento (sem prejuízo da solicitação de fornecimento de informações adicionais pela Securitizadora).

**11.4.** Em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas decorrentes desta CCB, a Devedora deverá pagar à Securitizadora o saldo devedor das Obrigações Garantidas,a ser calculado na forma da Cláusula 5 desta CCB, incluindo ainda as despesas e todos e quaisquer demais valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos desta CCB e dos demos Documentos da Operação, devidos até a data do seu efetivo pagamento, a ser efetuado no prazo de 5 (cinco) dias a contar da comunicação nesse sentido encaminhada pela Securitizadora.

**11.5.** Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto na cláusula acima, sujeitará a Devedora ao pagamento das penalidades previstas na cláusula 12 abaixo.

**11.6.** A Devedora desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o valor informado pela Securitizadora na forma da cláusula 11.4 acima.

**12. DA IMPONTUALIDADE**

**12.1.** Ocorrendo impontualidade de qualquer obrigação depagamento da Devedora, o valor devido será atualizado monetariamente *“pro rata die”* com base no IPCA – IBGE, acrescido dos juros contratuais, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, e ainda dos juros de mora, que nunca serão inferiores a 1% (um por cento) ao mês ou fração de dias em atraso e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito atualizado monetariamente pelo IPCA – IBGE, desde a data do vencimento até a data da efetiva liquidação.

**12.2.** Serão igualmente devidas custas, despesas judiciais e honorários advocatícios, se a Credora e/ou sua cessionária tiver de recorrer a processos judiciais para recebimento de seu crédito ou defesa de seus direitos nos termos desta CCB.

**12.3.** Serão considerados mera liberalidade da Credora e/ou sua cessionária e não caracterizarão novação ou alteração contratual, quaisquer recebimentos efetuados fora dos prazos estipulados ou sem a aplicação integral das penalidades previstas, bem como a não execução das Garantias ora prestadas ou o não exercício imediato de qualquer direito de que a Credora e/ou sua cessionária seja titular.

1. **DA EXECUÇÃO**
   1. Em caso de inadimplemento de qualquer obrigação oriunda desta CCB, a Securitizadora poderá iniciar o processo de execução das Alienações Fiduciárias, na forma prevista na Lei 9.514/97. A Securitizadora poderá, também, a seu exclusivo critério, e sem qualquer ordem de preferência, executar os Garantidores e as outras garantias ora instituídas ou executá-las cumulativamente, caso cada uma delas, isoladamente, não seja suficiente para saldar o débito da Devedora.
   2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento da dívida, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente para pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago pela Devedora, nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/1997.

* 1. No caso de execução de quaisquer das garantias ora instituídas, independente do rito pelo qual tenha optado a Securitizadora para realizá-la, a Devedora ficará sujeita a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida a título de pena convencional, nos termos do artigo 409 e seguintes do Código Civil, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como ao pagamento de todas as demais custas e despesas para a execução das Garantias.

1. **DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA E DEMAIS OBRIGAÇÕES**
   1. A Devedora e cada um dos Garantidores declaram, sob as penas da lei, expressamente que:
2. Conhecem a legislação especial que regulamenta o Empreendimento Imobiliário, qual seja, a Lei nº 4.591/64;
3. Não ocultaram da Credora e da Securitizadora qualquer fato ou circunstância que represente ou venha a representar risco para a Operação de Securitização e/ ou às Garantias ora instituídas;
4. Não existem quaisquer litígios ou dívidas sobre o Imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário ou relativos aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, ambientais ou outras medidas judiciais que possam atingir as Garantias prestadas na presente CCB;
5. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente ora oferecidos em garantia encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas;
6. Não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para a celebração desta CCB, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los, tendo tido tempo suficiente para a análise detalhada e diligência para a celebração desses instrumentos; discutindo termos, taxas, prazos e demais condições, mediante recebimento prévio das minutas para exame, sendo assistidos por seus advogados durante toda a negociação;
7. Conhecem e entendem a gravidade da situação ocasionada pela pandemia “Covid-19” e atestam possuir totais condições de cumprimento e continuidade desta CCB e demais Documentos da Operação celebrados;
8. Possuem totais condições de cumprir com suas obrigações assumidas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, não podendo alegar, no presente ou no futuro, que um eventual inadimplemento se deu por conta das consequências trazidas pela crise econômica advinda da pandemia mencionada acima; e
9. Estão cientes e se obrigam, para todos os efeitos e fins de direito, pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, inclusive daqueles decorrentes da pandemia “Covid-19”, renunciando expressamente a qualquer direito presente ou futuro de invocá-los em seu favor, seja para suspender qualquer uma das obrigações aqui assumidas nesta CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, seja para se exonerar dos efeitos de um eventual inadimplemento contratual.

[MC: em relação aos garantidores pessoa física, cujo estado civil seja divorciado, favor incluir declaração de que não se encontram em regime de união estável.]

* 1. Das demais Obrigações da Devedora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Cédula, as Devedora:

1. Assume a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Cédula, esta será automaticamente considerada intimada nos termos da Cláusula abaixo;
2. Responsabiliza-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou nos Documentos da Operação;
3. Obriga-se a entregar à Credora e/ou sua cessionária a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até a Data de Vencimento;
4. Obriga-se a entregar à Credora e/ou sua cessionária, mediante solicitação destas neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora e/ou sua cessionária, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
5. Dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e fará com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
6. Informará a Credora e/ou sua cessionária qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
7. Comunicará imediatamente à Credora e/ou sua cessionária a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
8. Se compromete a utilizar os recursos recebidos em virtude desta Cédula exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;
9. Não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Credora;
10. Arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta Cédula, para a manutenção dos CRI e para a perfeita formalização dos demais instrumentos da Operação de Securitização;
11. Comprovará semestralmente à Credora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Imobiliário, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta Cédula;
12. Enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Credora necessários para comprovação de que os recursos desta Cédula estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;
13. Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei n. 10.165/2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
14. Procederá com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
15. Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
16. Não contratará empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como não outorgará avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI;
17. Manterá durante a vigência desta Cédula, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
18. Disponibilizará à Credora os documentos e informações necessários para a apuração pela Credora dos cálculos do Percentual Mínimo de Garantia nos prazos e conforme descrito nesta Cédula, bem como as demais informações que entender relevante para a análise da Credora; e
19. Disponibilizará seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Credora e/ou sua cessionária nesse sentido.
20. **DAS DEMAIS INTIMAÇÕES**
    1. Todas as intimações, avisos ou comunicações exigidas nesta, ou decorrentes desta CCB, por quaisquer das Partes contratantes à outra, serão feitos através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo, ou equivalente, por ***"e-mail"***, ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Qualquer notificação, aviso ou comunicação será considerado recebido: **(a)** 48 (quarenta e oito horas) depois do seu envio em caso de telegrama ou "*e-mail*"; **(b)** 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e **(c)** na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula, serão enviados às Partes nos endereços indicados no preâmbulo desta CCB ou nos endereços que quaisquer das Partes indicarem por escrito às demais.
21. **DA CESSÃO**
    1. Os direitos creditórios decorrentes desta CCB serão cedidos pela Credora à Securitizadora, com o que desde logo declara-se ciente e de acordo a Devedora, subsistindo todas as cláusulas desta CCB, incluindo as garantias constituídas nos termos desta CCB e dos demais documentos relacionados, em favor da sua Securitizadora.
    2. Em razão da securitização dos direitos creditórios decorrentes desta CCB, as liberações dos recursos à Devedora, nos termos ajustados nesta CCB, ficarão condicionadas ao recebimento, pela Securitizadora (que passará a ser, pela subrrogação, a credora dos Créditos Imobiliários), dos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI.
    3. Caso o investidor do CRI não proceda com o pagamento do valor de integralização dos CRI à Securitizadora, esta estará desobrigada de liberar os recursos à Devedora, e não responderá por quaisquer danos que a não liberação dos recursos possa vir a ocasionar.
    4. As disposições das cláusulas 16.1 a 16.3 acima são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, sendo integralmente compreendidas e aceitas pela Devedora, que está expressamente de acordo com a isenção de qualquer responsabilidade por parte da Credora e da Securitizadora na hipótese prevista nesta cláusula 16 e subitens.
    5. A Credora não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão e do endosso da presente CCB (conforme modelo constante no Anexo desta CCB), inclusive em relação a eventuais cessões e endossos posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.
    6. Após a celebração do Contrato de Cessão, o termo **“**Credora” passará a designar unicamente a Securitizadora, para todos os fins e efeitos de direito desta CCB e das garantias.
    7. Formalizações e Aditamentos: Assinam esta Cédula a Devedora, os Garantidores e a Credora em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo que apenas a via da Credora poderá ser objeto de negociação e das demais vias constará a expressão “não negociável”.
    8. Esta Cédula poderá ser aditada, retificada e ratificada mediante termo de aditamento escrito, com os requisitos previstos na Cláusula 16.7 acima, quanto à quantidade de vias e via negociável, que passará a integrar esta Cédula para todos os fins de direito.
    9. Adicionalmente, as partes concordam que qualquer alteração nesta Cédula, após a emissão dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que esta Cédula poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, inclusive sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos demais documentos da Operação de Securitização, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

**16.10.** Sem prejuízo do disposto acima, caso realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente/Credora original dos Créditos Imobiliários, nos termos dos demais documentos da Operação de Securitização, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Credora e/ou sua cessionária e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

1. **DO MANDATO**
   1. A Devedora em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Credora e/ou sua cessionária sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para representá-la nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, tudo relacionado com a presente CCB, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato.
   2. A Devedora e os Garantidores se constituem reciprocamente procuradores entre si, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações, e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, onde figurem como parte, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.
   3. A outorga da procuração mencionada nesta cláusula, não importa na obrigatoriedade da Credora e/ou sua cessionária em exercer os poderes correspondentes, tratando-se tais condições de uma mera faculdade desta.

1. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. A Devedora declara expressamente que:
2. Aceita que, no caso de paralisação injustificada das obras por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, ou atraso no cronograma físico ajustado pelas Partes, superior a 10% (dez por cento), excetuados os casos fortuitos e de força maior, a sua substituição por outra construtora, escolhida pelos adquirentes e pelos titulares dos CRI, a quem eventualmente serão liberados os valores pendentes das Parcelas do Financiamento, por conta e ordem da Devedora, com a finalidade de conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário;
3. A substituição da construtora prevista no item acima somente será realizada caso, após o recebimento de notificação enviada pela Securitizadora à Devedora, os trabalhos não sejam retomados ou readequados ao cronograma físico ajustado pelas Partes, conforme o caso, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida notificação; e
4. Aceitam o monitoramento das obras pela Securitizadora e peloAgente de Verificação, sem prejuízo da responsabilidade prevista no artigo 618 do Código Civil Brasileiro.
   1. Todas as pessoas que figurarem como Devedora e Garantidores, por meio desta CCB, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas pela Devedora e, assim, assinam esta CCB concordando com todos os seus termos.
   2. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula obriga as Partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, a qualquer título, podendo ser cedida, no todo ou em parte, constituindo a presente Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 28 da Lei 10.931/04. Fica, contudo, vedada à Devedora a cessão das obrigações oriundas desta Cédula a terceiros, sem a prévia e expressa autorização da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso.
5. **DO FORO**
   1. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para que nele venham a ser dirimidas quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do ora contratado.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam a presente CCB em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, 1 (uma) identificada como “*Via Negociável*” e 4 (quatro) como “*Via Não Negociável*”, para que produza um só e único efeito, rubricando todas as folhas, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)*

*(Página 1/4 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº [•] de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Terrazo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em [•] de [•] de 2020)*

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Emitente*

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

**CHP – COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI**

*Credora*

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

*(Página 2/4 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº [•] de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Terrazo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em [•] de [•] de 2020)*

**FRANZESE HOLDING LTDA.**

*Avalista*

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

**VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**

*Avalista*

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

**MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Avalista*

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

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

**SALVADOR RODRIGUES FRANZESE**

*Avalista*

*(Página 3/4 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº [•] de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Terrazo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em [•] de [•] de 2020)*

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

**THAIS CAMARGO FRANZESE**

*Avalista*

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

**ANTÔNIO CARLOS MADIA**

*Avalista*

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

**ÂNGELA SCIVITTARO MADIA**

*Avalista*

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

**LAÉRCIO CARLOS MADIA**

*Avalista*

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

**CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA**

*Avalista*

*(Página 4/4 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº [•] de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Terrazo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em [•] de [•] de 2020)*

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

**MARCOS ANTÔNIO MADIA**

*Avalista*

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

**ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA**

*Avalista*

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

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| CPF:  RG: | CPF:  RG: |

*(verso da Cédula de Cédula de Crédito Bancário da Cédula de Crédito Bancário nº [•] de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Terrazo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em [•] de [•] de 2020)*

**MODELO DE TERMO DE ENDOSSO**

Por meio do presente Termo de Endosso, a credora desta Cédula de Crédito Bancário n.º41500712-7(“CCB”), **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 (“Endossante”), endossa essa CCB para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paula, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Securitizadora”), transferindo todos os direitos constante desta CCB, sem qualquer coobrigação ou responsabilidade pelo adimplemento da dívida e não respondendo pela solvência da Devedora,passando a Securitizadora a ser a nova “Credora” desta CCB.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

*Endossante*

**ANEXO I**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

*\*Correção Monetária a Incorrer\**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data** | **Pagamento de Juros** | **Amortização** | **% Amortização do Saldo Remanescente** | **Saldo Remanescente| Projeção** |
| 0 | 20/06/2020 |  |  |  | R$ 25.000.000,00 |
| 1 | 20/07/2020 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 25.000.000,00 |
| 2 | 20/08/2020 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 25.000.000,00 |
| 3 | 20/09/2020 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 25.000.000,00 |
| 4 | 20/10/2020 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 56.000.000,00 |
| 5 | 20/11/2020 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 56.000.000,00 |
| 6 | 20/12/2020 | SIM | SIM | 0,89% | R$ 55.500.000,00 |
| 7 | 20/01/2021 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 55.500.000,00 |
| 8 | 20/02/2021 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 55.500.000,00 |
| 9 | 20/03/2021 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 55.500.000,00 |
| 10 | 20/04/2021 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 55.500.000,00 |
| 11 | 20/05/2021 | SIM | NÃO | 0,00% | R$ 55.500.000,00 |
| 12 | 20/06/2021 | SIM | SIM | 0,90% | R$ 55.000.000,00 |
| 13 | 20/07/2021 | SIM | SIM | 1,67% | R$ 54.083.333,33 |
| 14 | 20/08/2021 | SIM | SIM | 1,69% | R$ 53.166.666,67 |
| 15 | 20/09/2021 | SIM | SIM | 1,72% | R$ 52.250.000,00 |
| 16 | 20/10/2021 | SIM | SIM | 1,75% | R$ 51.333.333,33 |
| 17 | 20/11/2021 | SIM | SIM | 1,79% | R$ 50.416.666,67 |
| 18 | 20/12/2021 | SIM | SIM | 1,82% | R$ 49.500.000,00 |
| 19 | 20/01/2022 | SIM | SIM | 1,85% | R$ 48.583.333,33 |
| 20 | 20/02/2022 | SIM | SIM | 1,89% | R$ 47.666.666,67 |
| 21 | 20/03/2022 | SIM | SIM | 1,92% | R$ 46.750.000,00 |
| 22 | 20/04/2022 | SIM | SIM | 1,96% | R$ 45.833.333,33 |
| 23 | 20/05/2022 | SIM | SIM | 2,00% | R$ 44.916.666,67 |
| 24 | 20/06/2022 | SIM | SIM | 2,04% | R$ 44.000.000,00 |
| 25 | 20/07/2022 | SIM | SIM | 2,08% | R$ 43.083.333,33 |
| 26 | 20/08/2022 | SIM | SIM | 2,13% | R$ 42.166.666,67 |
| 27 | 20/09/2022 | SIM | SIM | 2,17% | R$ 41.250.000,00 |
| 28 | 20/10/2022 | SIM | SIM | 2,22% | R$ 40.333.333,33 |
| 29 | 20/11/2022 | SIM | SIM | 2,27% | R$ 39.416.666,67 |
| 30 | 20/12/2022 | SIM | SIM | 2,33% | R$ 38.500.000,00 |
| 31 | 20/01/2023 | SIM | SIM | 2,38% | R$ 37.583.333,33 |
| 32 | 20/02/2023 | SIM | SIM | 2,44% | R$ 36.666.666,67 |
| 33 | 20/03/2023 | SIM | SIM | 2,50% | R$ 35.750.000,00 |
| 34 | 20/04/2023 | SIM | SIM | 2,56% | R$ 34.833.333,33 |
| 35 | 20/05/2023 | SIM | SIM | 2,63% | R$ 33.916.666,67 |
| 36 | 20/06/2023 | SIM | SIM | 2,70% | R$ 33.000.000,00 |
| 37 | 20/07/2023 | SIM | SIM | 2,78% | R$ 32.083.333,33 |
| 38 | 20/08/2023 | SIM | SIM | 2,86% | R$ 31.166.666,67 |
| 39 | 20/09/2023 | SIM | SIM | 2,94% | R$ 30.250.000,00 |
| 40 | 20/10/2023 | SIM | SIM | 3,03% | R$ 29.333.333,33 |
| 41 | 20/11/2023 | SIM | SIM | 3,13% | R$ 28.416.666,67 |
| 42 | 20/12/2023 | SIM | SIM | 3,23% | R$ 27.500.000,00 |
| 43 | 20/01/2024 | SIM | SIM | 3,33% | R$ 26.583.333,33 |
| 44 | 20/02/2024 | SIM | SIM | 3,45% | R$ 25.666.666,67 |
| 45 | 20/03/2024 | SIM | SIM | 3,57% | R$ 24.750.000,00 |
| 46 | 20/04/2024 | SIM | SIM | 3,70% | R$ 23.833.333,33 |
| 47 | 20/05/2024 | SIM | SIM | 3,85% | R$ 22.916.666,67 |
| 48 | 20/06/2024 | SIM | SIM | 4,00% | R$ 22.000.000,00 |
| 49 | 20/07/2024 | SIM | SIM | 4,17% | R$ 21.083.333,33 |
| 50 | 20/08/2024 | SIM | SIM | 4,35% | R$ 20.166.666,67 |
| 51 | 20/09/2024 | SIM | SIM | 4,55% | R$ 19.250.000,00 |
| 52 | 20/10/2024 | SIM | SIM | 4,76% | R$ 18.333.333,33 |
| 53 | 20/11/2024 | SIM | SIM | 5,00% | R$ 17.416.666,67 |
| 54 | 20/12/2024 | SIM | SIM | 5,26% | R$ 16.500.000,00 |
| 55 | 20/01/2025 | SIM | SIM | 5,56% | R$ 15.583.333,33 |
| 56 | 20/02/2025 | SIM | SIM | 5,88% | R$ 14.666.666,67 |
| 57 | 20/03/2025 | SIM | SIM | 6,25% | R$ 13.750.000,00 |
| 58 | 20/04/2025 | SIM | SIM | 6,67% | R$ 12.833.333,33 |
| 59 | 20/05/2025 | SIM | SIM | 7,14% | R$ 11.916.666,67 |
| 60 | 20/06/2025 | SIM | SIM | 7,69% | R$ 11.000.000,00 |
| 61 | 20/07/2025 | SIM | SIM | 8,33% | R$ 10.083.333,33 |
| 62 | 20/08/2025 | SIM | SIM | 9,09% | R$ 9.166.666,67 |
| 63 | 20/09/2025 | SIM | SIM | 10,00% | R$ 8.250.000,00 |
| 64 | 20/10/2025 | SIM | SIM | 11,11% | R$ 7.333.333,33 |
| 65 | 20/11/2025 | SIM | SIM | 12,50% | R$ 6.416.666,67 |
| 66 | 20/12/2025 | SIM | SIM | 14,29% | R$ 5.500.000,00 |
| 67 | 20/01/2026 | SIM | SIM | 16,67% | R$ 4.583.333,33 |
| 68 | 20/02/2026 | SIM | SIM | 20,00% | R$ 3.666.666,67 |
| 69 | 20/03/2026 | SIM | SIM | 25,00% | R$ 2.750.000,00 |
| 70 | 20/04/2026 | SIM | SIM | 33,33% | R$ 1.833.333,33 |
| 71 | 20/05/2026 | SIM | SIM | 50,00% | R$ 916.666,67 |
| 72 | 20/06/2026 | SIM | SIM | 100,00% | R$ 0,00 |

**ANEXO II**

**UNIDADES INTEGRANTES DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

[•]

**ANEXO III**

**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS**

* **Documentos para diligência financeira e comercial:**

1. Alterações relativas ao Contrato Social ou Estatuto Social;
2. Compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias, assinados pelas partes, contendo o quadro resumo da venda;
3. Aditivos realizados aos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias assinado pelas partes;
4. Documento suporte relativo ao distrato comercial dos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias assinado pelas partes;
5. Relatório do sistema operacional do Incorporador relativo ao extrato de parcelas de clientes (ficha financeira de clientes). Este relatório deverá estar: (i) corrigido monetariamente até o último dia do período de monitoramento, e (ii) com a posição comercial atualizada para o último dia do mês de monitoramento;
6. Relatório do padrão do Incorporador com a Inadimplência das unidades imobiliárias e as ações tomadas para a solução da inadimplência;
7. Balancete Contábil no critério fiscal, contendo período findo: (i) do último dia do período de monitoramento ou (ii) do último dia do penúltimo período de monitoramento;
8. Livro Razão Analítico desde o início da atividade social até o período findo do balancete contábil, conforme item 7 acima;
9. Composição analítica dos saldos das contas patrimoniais (do ativo e do passivo), relativo ao balancete contábil, conforme item 7 acima;
10. Template conforme formato e padrão OGFI descrevendo as transações entre partes relacionadas ocorridas em regime caixa no período de monitoramento;
11. Mapa de apuração dos tributos sobre receita operacional e financeira (PIS, Cofins, Imposto de Renda e Contribuição Social);
12. Certidões Negativas de Débitos Tributários (as certidões abaixo deverão ser apresentadas para a Matriz e filiais do empreendimento imobiliário);
13. SRF / INSS;
14. Débitos trabalhistas;
15. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários (Certidão Municipal);
16. Renovação do Alvará de Construção;
17. Extratos de todas as contas correntes e extratos de todas as aplicações financeiras (renda fixa ou variável);
18. Relatório de contas pagas – com identificação da natureza dos gastos;
19. Relatório de contas recebidas – com identificação do cliente, adquirente de unidades imobiliárias;
20. Extrato completo de clientes – Ficha financeira de clientes;
21. Tabela de vendas;
22. Relatório de Cronograma físico: (i) porcentagem incorrida desde o início da construção até o período de monitoramento mensal e (ii) porcentagem a incorrer até o final da construção;
23. Relatório de Custo de obra orçado, incorrido e a incorrer;
24. Relatório de Amortizações do financiamento imobiliário aberto por unidade imobiliária;
25. Apresentação da ata da reunião e os relatórios financeiros apresentados no último trimestre para a comissão de moradores; e
26. Pagamento dos serviços OGFI relativo ao período de acompanhamento financeiro.

* **Documentos para diligência da obra:**

1. Contrato de Construção e anexos;
2. Orçamento da Obra com a maior abertura possível e em arquivo eletrônico;
3. último cronograma aberto;
4. Medições Físicas ocorridas até o momento (para obras iniciadas);
5. Desembolso incorrido até o momento, se possível aberto e lançado por grupo de orçamento (para obras iniciadas);
6. Acesso a projetos em .DWG;
7. Acesso a memoriais descritivos;
8. Acesso ao cronograma de suprimentos;
9. Acesso ao status das ligações definitivas;
10. Acesso à documentação da obra.

**ANEXO IV À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 41500712-7**

***Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos***

[•]

**ANEXO V À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 41500712-7**

***Cronograma da Liberação das Parcelas do Financiamento***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Mês** | **% da Obra Estimado** | | **Desembolso Estimado (R$)** | |
| **Mensal** | **Acumulado** | **Mensal** | **Acumulado** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |

*O cronograma relativo à liberação das parcelas do Financiamento Imobiliário, conforme tabela acima, foi elaborado, nesta data, de acordo com o diagnóstico inicial das obras realizado por empresa de engenharia contratada pela Credora anteriormente à celebração desta CCB. Os valores efetivamente liberados durante a vigência desta CCB podem ser divergentes dos valores e percentuais acima indicados de forma estimada/aproximada e serão verificados de acordo com a Cláusula 3 desta CCB. “Das Condições Para Liberação Das Parcelas”.*

**ANEXO VI À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 41500712-7**

***Modelo de Relatório Semestral***

Ref.: Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7, emitida pela Terrazo Empreendimentos Imobiliários Ltda., lastro da [=]ª Série da [=]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Período de [=] a [=]:

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.,sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [=] e [=], transferiu R$ [=] ([=]) dos recursos relativos à Cédula de Crédito Bancário n.º 41500712-7 de sua emissão, ao Empreendimento Imobiliário conforme abaixo descrito e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento da parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Endereço | Cartório/  Matrícula |
| Terrazzo Residenziale | Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere – Valinhos/SP | Registro de Imóveis de Valinhos - 22.254 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Descrição do Serviço | Data de Pagamento | Razão Social / Nome | Nº da Nota Fiscal (NF-e) | Valor Total do Serviço | Porcentagem do lastro Utilizado (%) | Total Utilizado |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| Total | | | | | [=]% | R$ [=] |

Valinhos, [=] de [=] de [=].

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

**ANEXO VII À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 41500712-7**

***Despesas e Dívidas Existentes***

**DESPESAS FLAT**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prestador** | **Descrição do Serviço** | **Periodicidade** | **Valor Unitário** | **Valor Líquido** | **Impostos** |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| **TOTAL** | | | | [=] | | |

**FINANCIAMENTOS EXISTENTES**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Banco** | **Descrição do Contrato** | **Quitação (S/N)** | **Parcelas a Serem Liquidadas** | **Valor** | **Conta Corrente Destinatária** |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| **TOTAL** | | | | [=] | |