

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 102/2020	Local: São Paulo-SP	Data de Emissão: 04 de janeiro de 2021
---	-------------------------------	--

I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº 102/2020” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.030.706/0001-48, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35225022311, em sessão de 13/12/2010, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social especificamente a realização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel situado na Vila Nova Conceição, São Paulo/SP na Rua Monte Aprazível, nº 118, 126, 134 e 140 e na Rua Natividade, nº 113 e 119;
- b) A Emitente é a única e legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Saint Barthelemy”, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis (“Empreendimento Alvo”);
- c) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de São Paulo, Estado de São Paulo, processo nº 2014-0087928-7, em 23 de agosto de 2017, e memorial descritivo das especificações da obra depositado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, será desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), composto de 01 (um) prédio de 05 (cinco) andares,

com 25 (vinte e cinco) unidades (sendo 02 dúplex) destinadas a uso residencial, 02 (subsolos), garagem exclusiva, apartamento para zelador, ático e equipamento social, o qual, conforme R.2 da Matrícula, datado de 15 de agosto de 2019, apresenta 5.483,49 m² (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três metros e quarenta e nove centímetros quadrados) de área, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 15 de agosto de 2019;

- d) A **MVA Construções e Participações EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV" ou "Gerenciadora")
- e) A **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo ("Servicer");
- f) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- g) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");
- h) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");
- i) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São

Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");

- j) A Securizadora pretende emitir 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- k) As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A.*", a ser celebrado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- l) As CCI serão emitidas com Garantia Real Imobiliária e serão averbadas na Matrícula do Imóvel, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14; e
- m) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição").

III – QUADRO RESUMO

EMITENTE
Razão Social: JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
CNPJ/ME: 13.030.706/0001-48
Endereço: Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi

CEP: 01.453-000	CEP: 01.453-000	CEP: 01.453-000
-----------------	-----------------	-----------------

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO
1. Valor da Cédula ("<u>Valor Principal</u>")
R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)
2. Imposto sobre Operações Financeiras ("<u>IOF</u>")
Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (" <u>Decreto nº 6.306/07</u> "), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese.
3. Custo de Estruturação da Operação ("<u>CEO</u>")
R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
4. Valores Desembolsados
Será desembolsado à Emitente, nos termos e condições previstos nesta Cédula, o montante de R\$ 18.136.435,37 (dezoito milhões, cento e trinta e seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos), descontados os valores indicados no Anexo VI, o CEO acima e o valor do Fundo de Despesas, a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo.
5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios
O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (" <u>INCC-DI</u> " e " <u>Atualização Monetária</u> ", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (" <u>Juros Remuneratórios</u> ").
6. Prazo
Esta Cédula terá seu vencimento em 20 de janeiro de 2024 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
7. Local de Pagamento da Dívida
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
8. Garantias
a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros (" <u>Unidades Vendidas</u> " e " <u>Direitos Creditórios Unidades Vendidas</u> "), e promessa de cessão

fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";

- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária"); e
- c) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente), pelos seguintes avalistas ("Avalistas"): (i) **VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 35236390111, em sessão de 28/09/2020, Av. Cidade Jardim nº 427 – Cj. 73, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01.453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97; (ii) **FERNANDO PAPA DE CAMPOS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 35.499.256 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 434.306.828-51, residente e domiciliado na Rua Corgie Assad Abdala, nº 1000, apartamento 21 B, Vila Sônia, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP: 056.22-010; (iii) **VALENTINA SAMPAIO NAPOLI**, brasileira, maior, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 38.592.815-4 SSP/SP e CPF/ME nº 425.213.268-10, residente e domiciliada na Rua Emílio Pedutti, nº 386, Morumbi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05.613-010; e (iv) **FELIPE AUGUSTO NAPOLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12.242.223 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.628.458-19, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 37, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP: 014.37-010.

9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra

O montante correspondente a R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhão de reais) será integralizado pelos titulares dos CRI ("Fundo de Obra"), observada a constituição do Fundo de Despesas previsto no item 11 abaixo.

Todos os valores integralizados ficarão retidos na conta do patrimônio separado dos CRI,

conforme descrita no Contrato de Cessão ("Conta Centralizadora"), e serão liberados, líquido dos custos descritos no Anexo VI desta CCB ("Custos Flat"), bem como o Fundo de Despesas a ser constituído com recursos da Integralização para pagamento das Obrigações Garantidas do CRI, diretamente para a MV para fins de pagamento dos respectivos prestadores de serviços, devendo, entretanto, cada um destes pagamentos, ser previamente aprovado pela Emitente, conforme definido no subitem 4.5.1 e 4.5.2 abaixo, bem como no Anexo VI desta CCB.

Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.4 e 4.5, abaixo, e no Contrato de Cessão, devendo ser utilizado integralmente para o custeio do desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Custo de Obra").

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela MV mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula ("Relatório Mensal"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido no item 4.4, abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora e para Emitente.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Mensal, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal, contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na presente Cédula.

Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora, ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios

A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista no item 6.1, abaixo.

11. Fundo de Despesas

Será constituído na Integralização, no montante inicial correspondente a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), um Fundo de Despesas, destinado a custear os Juros e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios ("Fundo de Despesas"), sendo

certo que não ocorrerá a recomposição do Fundo de Despesas com os Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo.

A Credora, o Agente Fiduciário e a Securitizadora se comprometem a encaminhar à Emitente, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, saldo e extrato detalhado do Fundo de Despesas.

A Credora, o Agente Fiduciário e a Securitizadora se comprometem, desde já, a permitir que o Emitente tenha acesso à Conta Centralizadora, para fins de consulta e acompanhamento dos recursos depositados.

Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos acima, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto no item 5.1 (d) desta Cédula.

12. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal ("<u>Data de Aniversário</u>")	Valor Principal	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda
Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de TED para Conta Centralizadora.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela

ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento do Empreendimento Alvo, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do IOF, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306/07.

2.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (i) por culpa exclusiva da Emitente a utilização do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, desde que eventuais questionamentos sejam ocasionados única e exclusivamente por culpa da Emitente, o qual deverá ser informado à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.

2.3.2. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constante no Anexo I desta Cédula ou na

ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Quinta, abaixo, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
- b) Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais), limitada a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1. Integralização: A Integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Condições Precedentes de Integralização"):

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão desta Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Assinatura e apresentação à Securitizadora do respectivo Termo de Liberação de Hipoteca incidente sobre o Imóvel, para fins da liberação do gravame de hipoteca incidente sobre o Imóvel, conforme o Av. 1 da Matrícula do Imóvel e o R.21 da matrícula nº 31.964 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP;
- c) Apresentação por parte da Emitente dos comprovantes de quitação da totalidade dos débitos de IPTU incidentes sobre o Imóvel;
- d) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão - Segmento CETIP UTMV ("B3");
- e) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;

- f) Contratação da obra junto à Lock Edificações Prediais Ltda. (Lock Engenharia), sob o regime de Preço Máximo Garantido ("PMG"); e
- g) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como Protocolo do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo – SP.

4.2. Desembolso a MV: O desembolso à MV está condicionado ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Condições Precedentes de Desembolso"): (quando em conjunto "Condições Precedentes")

- a) Conclusão satisfatória da auditoria no Custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
- b) Conclusão, pelo Servicer, conforme definido no subitem 6.5.2 abaixo, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- c) Registro do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo – SP; e
- d) O LTV, seja de, no máximo, 50% (cinquenta por cento), conforme o subitem 4.6.1 abaixo.

4.3. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Securitizadora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais. Sendo certo que o item b) das Condições Precedentes de Integralização é de responsabilidade da Securitizadora.

4.3.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.3, por parte da Credora ou da Securitizadora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.3.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja superada ou seja renunciada em até 90 (noventa) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat (conforme definido no Anexo VI a este instrumento), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.3.3. Sem prejuízo do disposto no item 4.3.2 acima, caso as Condições Precedentes

descritas nos itens 4.1 (b) e (c) não sejam superadas em até 5 (cinco) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat (conforme definido no Anexo VI a este instrumento), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.4. Primeiro Desembolso: O primeiro desembolso após concluída as Condições Precedentes, descritas no itens 4.1 e 4.2 acima, será liberado para a conta da Emitente, a título de Reembolso de Obra, no exato valor conforme apuração da Gerenciadora até então, a contar dos custos incorridos de obra a partir do dia 01/12/2020 até a Data de Emissão desta Cédula. Os demais Desembolso de Valores para a Obra obedecerão aos procedimentos de desembolso previstos no item 4.5 abaixo, e ocorrerão mediante a realização de Chamada de Capital da MV (conforme definida no item 4.5.1 abaixo).

4.4.1. Para os fins do primeiro desembolso de valores previsto no item 4.3. acima, a MV nesta data apresentará um Relatório de Reembolso, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Emitente, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento.

4.5. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Uma vez superadas todas as Condições Precedentes, o Fundo de Obra será desembolsado pelo Credor diretamente na Conta Centralizadora, e deverá ser liberado à MV, mensalmente, em conta corrente a ser indicada pela própria, nos termos do procedimento abaixo.

4.5.1. Até o último Dia Útil de cada mês, a MV, mediante o envio de comunicação escrita à Securitizadora, informará o montante equivalente à evolução mensal do mês subsequente da obra do Empreendimento Alvo ("Chamada de Capital MV"). Recebida a Chamada de Capital MV no prazo acima estabelecido, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária de titularidade da MV, o respectivo valor solicitado conforme data definida na Chamada de Capital MV. Caso não ocorra no prazo acima definido, a disponibilização dos recursos da respectiva Chamada de Capital MV poderá, a critério da Securitizadora, ser prorrogada para o mês subsequente, até que tenha sido corretamente verificada pela MV a evolução da obra e apresentado o respectivo Relatório Mensal.

4.5.2. Até o dia 10 (dez) de cada mês, a MV enviará o respectivo relatório de medição de obras do Empreendimento Alvo e o Relatório Mensal comprovando a destinação de recursos da CCB, bem como a evolução e o cronograma de obra.

4.6. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 6.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra, de acordo com a Chamada de Capital MV, ressalvado o disposto no item 4.6.1 abaixo.

4.6.1. O desembolso pela Securitizadora à MV dos valores integralizados, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **50% (cinquenta por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 51%, (cinquenta e um por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.6.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 50% (cinquenta por cento):

$$LTV = \frac{\text{Saldo Atualizado da CCB}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} (-)RET} \leq 50\%$$

Onde:

Saldo Atualizado da CCB = Saldo devedor da operação, na data do cálculo.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Alvo e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV do Estoque = Valor total das Unidades em Estoque no Empreendimento Alvo, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

RET = Imposto, conforme definido nesta Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Alvo;

4.6.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 50% (cinquenta por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea "d", desta Cédula.

4.6.2.1. Caso o aporte descrito no item 4.6.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente

2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas.

CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

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

- a) Caso o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária não seja comprovado à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, por duas vezes, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis;
- b) Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento Alvo por um período superior a 30 (trinta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
- c) Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea "d" abaixo;
- d) Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
- e) O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- f) Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;

- g) Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das S.A.");
- h) Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
- i) Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente ao Empreendimento Alvo;
- j) Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária Unidades, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- k) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
- l) Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- m) Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), individualmente ou em conjunto, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- n) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
- o) No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais

ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;

- p) Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
- q) No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia; e
- r) Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Credora ou da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos.

5.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA SEXTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS

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

- i. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- ii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
- iv. Recomposição da LTV, conforme definido abaixo, se for o caso;
- v. Retenção do montante necessário para composição da Correção INCC no custo a incorrer de obra, do respectivo mês; e,
- vi. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") desta Cédula

6.1.1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Despesas constituído na Integralização desta Cédula.

6.1.1.1. Não ocorrerá a recomposição do Fundo de Despesas com os Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo.

6.1.1.2. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos previstos no item 11 do Quadro Resumo acima, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto no item 5.1 (d) desta Cédula.

6.1.2. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessa") celebrado entre a Emitente e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

6.1.3. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos

referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins do item **Error! Reference source not found..**

6.1.4. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" do item **Error! Reference source not found.**, acima.

6.1.5. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.

6.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; e (iii) o Aval.

6.3. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como "Direitos Creditórios".

6.3.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

6.3.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

6.4. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades.

6.4.1. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Emitente e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque ou de Unidades que já tenham sido comercializadas pela Emitente, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora., para que esta proceda conforme o previsto no item 6.1, acima. A Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, desde que a Emitente apresente à Securitizadora os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Securitizadora apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades.

6.4.2. Caso, após a emissão do habite-se do Empreendimento Alvo, o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira ("Repasse"), e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima; ou
- (ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento.

6.5. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

6.5.1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária, o Servicer, obriga-se a enviar:

- (i) mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso: sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque.

6.5.2. Os Relatórios deverão ser elaborados pelo *Servicer*, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

6.6. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas

comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

6.6.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

6.6.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

6.6.3. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

6.6.4. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

6.6.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Credora ou à Securitizadora.

6.6.6. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Os Avalistas concordam em somente cobrar e exercer seus direitos contra a Emitente em razão da sub-rogação, após a quitação e pagamento integral dos CRI.

6.6.7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

6.6.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução

do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora ou Securitizadora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortização Antecipada Compulsória, a qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento) incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado ("Amortização Extraordinária Facultativa").

8.2. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória.

CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES

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

9.1.1. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2

(dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

Se para a Emitente:

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

At.: Arthur Napoli

Tel.: (11) 3881-3271

E-mail: arthur@viracondo.com

Av. Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 74

São Paulo, SP – CEP: 01453-901

Se para a Credora:

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

E-mail: rzakalski@planner.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

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

Se para a Securitizadora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

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

Se para todos e/ou qualquer um dos Avalistas:

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., FERNANDO PAPA DE CAMPOS, VALENTINA SAMPAIO NAPOLI e FELIPE AUGUSTO NAPOLI

At.: Arthur Napoli

Tel.: (11) 3881-3271

E-mail: arthur@viracondo.com

Endereço: Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 74

São Paulo, SP - CEP: 01453-901

CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO

10.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pelas CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a

Securizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

CLÁUSULA ONZE – REGISTRO

11.1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS

12.1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:

- a) Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora ou à Securizadora, conforme o caso, o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
- b) Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
- c) Entregar à Credora ou Securizadora, mediante solicitação da Credora ou Securizadora neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora ou Securizadora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- d) Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- e) Informar à Credora ou Securizadora, conforme o caso, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- f) Comunicar imediatamente à Credora ou à Securizadora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
- g) Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento Alvo;

- h) Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora ou da Securitizadora;
- i) Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
- j) Comprovar mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
- k) Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;
- l) Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- m) Proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- n) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- o) Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e
- p) Disponibilizar seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação da Credora.

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

CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Novação: O não exercício pela Credora ou pela Securitizadora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

13.2. Alterações: A presente Célula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

13.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a atual Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

13.3. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

13.4. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza a Credora a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pela Credora, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

13.5. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

13.6. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

13.7. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 04 de janeiro de 2021.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)
(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 102/2020, emitida pela JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

DocuSigned by:
Augusto Papa Napoli
Assinado por: AUGUSTO PAPA NAPOLI/40470622865
CPF: 40470622865
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2021 | 05:19:25 PST

3DB8E86343884B088BF77CF09F74A3CB

Nome: Augusto Papa Napoli
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Emitente

(Página de assinaturas 2/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 102/2020, emitida pela JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

DocuSigned by:
Artur Martins de Figueiredo
Assinado por: ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO 07381333880
CPF: 07381333880
Data/Hora da Assinatura: 06/01/2021 | 10:45:10 PST

Nome: Artur Martins Figueiredo
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Marcus Eduardo De Rosa
Assinado por: MARCUS EDUARDO DE ROSA 03008405860
CPF: 03008405860
Data/Hora da Assinatura: 06/01/2021 | 08:21:24 PST

Nome: Marcus Eduardo de Rosa
Cargo: Diretor

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

Credora

(Página de assinaturas 3/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 102/2020, emitida pela JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

Avalistas:

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Valentina Sampaio Napoli
Assinado por: VALENTINA SAMPAIO NAPOLI:42521326810
CPF: 42521326810
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2021 | 05:20:32 PST

Nome: Valentina Sampaio Napoli
Cargo: Socia

DocuSigned by:
Fernando Papa de Campos
Assinado por: FERNANDO PAPA DE CAMPOS:43430682851
CPF: 43430682851
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2021 | 06:03:51 PST

Nome: Fernando Papa de Campos
Cargo: Socio

DocuSigned by:
Fernando Papa de Campos
Assinado por: FERNANDO PAPA DE CAMPOS:43430682851
CPF: 43430682851
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2021 | 06:04:01 PST

FERNANDO PAPA DE CAMPOS

CPF/ME: 434.306.828-51
RG: 35.499.256 SSP/SP

DocuSigned by:
Valentina Sampaio Napoli
Assinado por: VALENTINA SAMPAIO NAPOLI:42521326810
CPF: 42521326810
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2021 | 05:20:39 PST

VALENTINA SAMPAIO NAPOLI

CPF/ME: 425.213.268-10
RG: 38.592.815-4 SSP/SP

DocuSigned by:
Felipe Augusto Napoli
Assinado por: FELIPE AUGUSTO NAPOLI:12962845819
CPF: 12962845819
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2021 | 05:17:19 PST

FELIPE AUGUSTO NAPOLI

CPF/ME: 129.628.458-19
RG: 12.242.223 SSP/SP

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data Aniversário	Paga Juros?	% Tai
Emissão			
1	20/01/2021	S	0,00%
2	20/02/2021	S	0,00%
3	20/03/2021	S	0,00%
4	20/04/2021	S	0,00%
5	20/05/2021	S	0,00%
6	20/06/2021	S	0,00%
7	20/07/2021	S	0,00%
8	20/08/2021	S	0,00%
9	20/09/2021	S	0,00%
10	20/10/2021	S	0,00%
11	20/11/2021	S	0,00%
12	20/12/2021	S	0,00%
13	20/01/2022	S	0,00%
14	20/02/2022	S	0,00%
15	20/03/2022	S	0,00%
16	20/04/2022	S	0,00%
17	20/05/2022	S	0,00%
18	20/06/2022	S	0,00%
19	20/07/2022	S	0,00%
20	20/08/2022	S	0,00%
21	20/09/2022	S	0,00%
22	20/10/2022	S	0,00%
23	20/11/2022	S	0,00%
24	20/12/2022	S	0,00%
25	20/01/2023	S	0,00%
26	20/02/2023	S	0,00%
27	20/03/2023	S	0,00%
28	20/04/2023	S	0,00%
29	20/05/2023	S	0,00%
30	20/06/2023	S	0,00%
31	20/07/2023	S	0,00%
32	20/08/2023	S	0,00%
33	20/09/2023	S	0,00%
34	20/10/2023	S	0,00%
35	20/11/2023	S	0,00%
36	20/12/2023	S	0,00%
37	20/01/2024	S	100,00%

ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

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

1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA =	Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDB =	saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização última amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
C =	Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI _{m-2} =	Número Índice do INCC- DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2021, será utilizado o número índice do mês de novembro de 2020;
NI _{m-3} =	Número Índice do INCC- DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2021, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2020;
dcp =	Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2021, o dcp será o número de dias corridos entre a data da Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.
dct =	Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp

um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2021, o *dct* será igual a 31.

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

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

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

$$J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
 SDA = Conforme definido acima
 Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimo);
 dcp = conforme definido acima.
 dct = conforme definido acima.

1.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI= Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
 SDA = Conforme definido acima;
 TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo IV desta Cédula.

1.4. Cálculo do Saldo Devedor: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA = Conforme definido acima;
AMI = Conforme definido acima.

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

ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Registro de Imóveis	matrícula	Cronograma Estimado	
			% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	2,30%	414.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	3,80%	684.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	4,44%	799.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	5,03%	905.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	5,50%	990.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	6,09%	1.096.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	6,25%	1.125.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	6,36%	1.144.800,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	6,41%	1.153.800,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	6,54%	1.177.200,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	7,30%	1.314.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	7,94%	1.429.200,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	8,84%	1.591.000,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	8,11%	1.459.800,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	6,48%	1.166.400,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	5,51%	991.800,00
Edifício Saint Barthèlemey	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	229.799	3,11%	559.000,00

ANEXO IV – RELATÓRIO MENSAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empresa Contratada	Serviço	Nº da Nota Fiscal	Valor da Nota Fiscal	Data do Pagamento

ANEXO V – CRONOGRAMA DE OBRAS X DESEMBOLSO DO VALOR PRINCIPAL

Período	Cronograma Estimado	
	Cronograma de Obra	Liberação Financeira
1	2,30%	414.000,00
2	3,80%	684.000,00
3	4,44%	799.000,00
4	5,03%	905.000,00
5	5,50%	990.000,00
6	6,09%	1.096.000,00
7	6,25%	1.125.000,00
8	6,36%	1.144.800,00
9	6,41%	1.153.800,00
10	6,54%	1.177.200,00
11	7,30%	1.314.000,00
12	7,94%	1.429.200,00
13	8,84%	1.591.000,00
14	8,11%	1.459.800,00
15	6,48%	1.166.400,00
16	5,51%	991.800,00
17	3,11%	559.000,00

ANEXO VI – CUSTO FLAT

Emissão	Agente	Base	Vlr Líquido	Imposto	Valor Total
Securizadora (emissão, distribuição, ccb e etc)	CPSec	Fixo	192.000,00	12,15%	218.554,35
Assessoria Legal	Daló	Fixo	95.000,00	0,00%	95.000,00
Pré-Registro por Integralização		0,0290%	6.090,00	0,00%	6.090,00
Liquidação Financeira (inicial)	CETIP - B3	0,0010%	210,00	0,00%	210,00
Registro das CCI - CPSec e Pavarini		0,0030%	1.260,00	0,00%	1.260,00
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Pavarini	Fixo	4.200,00	9,65%	4.648,59
Custodia das CCI - 1º anual	Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Auditoria Recebível - Jurídica Financeira	Arke	Fixo	3.000,00	0,00%	3.000,00
Custo ANBIMA - Distribuição	Anbima	Fixo	846,93	0,00%	1.440,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
TOTAL CUSTOS FLAT					363.564,63