**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

**[Comentário Madrona: modelo para discussão, a ser replicado para cada empreendimento alvo]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cédula de Crédito Bancário nº [=]** | **Local:**  **[=]** | **Data de Emissão:**  [=] (“Data de Emissão”) |

**I – PREÂMBULO**

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº [=]” (“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 **PARQUE RAPOSO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre II, 2ª andar, parte, bairro Cidade jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 06.322.120/0001-91, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **[Planner]**, 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**

1. A Emitente tem como objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis prontos ou a construir, podendo ser residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, desmembramentos, loteamento de terrenos e a locação de imóveis, bem como a participação em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, como sócia, acionista ou quotista;
2. A Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº [=], do Registro de Imóveis da 18ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento *[=]*”, e suas respectivas obras de infraestrutura (“Empreendimento Alvo”);
3. O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o expediente único nº [=], em [=] de [=] de 20[=], e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de 18ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), composto por [=] unidades, divididas em unidades comerciais e unidades residenciais, a saber: (i) setor residencial, com [=] unidades e (ii) setor comercial, com [=] unidades, o qual, conforme R.[=] da Matrícula, datado de [=], apresenta [=] m² de área total privativa, [=] m² de área de uso comum e [=] m² de área real global, 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. [=] da Matrícula, datada de [=]; [**Comentário Madrona: a ser preenchida de acordo com cada empreendimento em específico**]
4. 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”);
5. 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;
6. Em decorrência da emissão desta Cédula e das demais Cédulas de Crédito Bancárioemitidas pela Emitente no âmbito da emissão dos CRI, conforme definido abaixo (“Cédulas de Crédito Bancário”), a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula e das demais Cédulas de Crédito Bancário, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo e dos demais empreendimentos indicados nas referidas Cédulas de Crédito Bancárioemitidas pela Emitente (“Demais Empreendimentos”), 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”);
7. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, “Garantias”, do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, “Garantias”);
8. 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Securitizadora”), 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 Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definido abaixo, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Cessão”);
9. A Securitizadora pretende emitir 5 (cinco) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionada (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula e das demais Cédulas de Crédito Bancário, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*”, nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);
10. As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
11. A CCI é emitida com Garantia Real Imobiliária e será averbada na Matrícula do Imóvel, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14.; e
12. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, 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 5ª Série e 6ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”* (“Contrato de Distribuição”).

**III – QUADRO RESUMO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMITENTE** | | | | |
| Razão Social: **PARQUE RAPOSO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** | | | | |
| CNPJ/ME: 06.322.120/0001-91 | | | | |
| Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre II, 2ª andar, sala 02, bairro Cidade jardim, | | | | |
| CEP: 05676-120 | Cidade: São Paulo | | UF: SP | |
|  | | | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | | | |
| **1. Valor da Cédula (“Valor Principal”)** | | | | |
| R$**[=]**(=), correspondente ao somatório do valor total relacionado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo. | | | | |
| **2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)** | | | | |
| Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese. | | | | |
| **3. Custo de Estruturação da Operação (“CEO”)** | | | | |
| R$ [=]. | | | | |
| **4. Valores Desembolsados** | | | | |
| Será desembolsado à Emitente o montante de R$ [=] (=), descontados os valores indicados no Anexo VI, a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo. | | | | |
| **5. Juros Remuneratórios** | | | | |
| Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6,125% (seis inteiros e cento e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”). | | | | |
| **6. Prazo** | | | | |
| Está Cédula terá seu vencimento em **[=]** de **[=]** de **[=]** (“Data de Vencimento”), sem prejuízo da Amortização Antecipada Compulsória, conforme Cláusula 6.1 abaixo, e observado o cronograma de pagamentos, previsto no Anexo I desta Cédula. | | | | |
| **7. Local de Pagamento da Dívida** | | | | |
| Cidade de São Paulo Estado de São Paulo. | | | | |
| **8. Garantias** | | | | |
| 1. Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, equivalente a [.] pela Emitente a terceiros (“Unidades Vendidas” e “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente 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, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de Direitos Creditórios Unidades Vendidas; 2. 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, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”); 3. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), por: **RESERVA RAPOSO EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre II, 2ª andar, parte, bairro Cidade jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.688.275/0001-37; e, **JOSÉ RICARDO REZEK,** brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.972.145/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 410.061.518-34 e sua esposa **MARIA LUCIA LEMOS REZEK,** brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG n. 6.129.028 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 163.741.308-47,ambos com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre II, 2ª andar, parte, bairro Cidade jardim, CEP 05676-120, cujo aval estará restrito a 45% (quarenta e cinco por cento) das Obrigações Garantidas. (“Avalistas”). | | | | |
| **9. Destinação dos Recursos, Integralização Inicial e seu Desembolso** | | | | |
| **Da Destinação**: Os recursos decorrentes desta Cédula, correspondentes ao Valor Principal, serão destinados ao financiamento da construção do Empreendimento Alvo (“Custo de Obra”).  A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente 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 Cláusula 4.4, abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.  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 aqui prevista.  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, o Banco Central do Brasil ou a CVM, 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.  **Da Integralização Inicial:** Entende-se por “Integralização Inicial” o somatório das seguintes quantias:  **(a)** o reembolso dos valores correspondentes ao Custo de Obra efetivamente incorrido pela Emitente, destinados ao Empreendimento Alvo, desde 01 de fevereiro de 2020 até a Data de Emissão desta Cédula, conforme relatório detalhado de obras do Empreendimento Alvo, cópia de todas as notas fiscais de materiais que deram entrada nas obras do Empreendimento Alvo no referido período, assim como todas as notas fiscais emitidas pelos prestadores de serviço locados na obra do Empreendimento Alvo e, ainda, relatório de medição de obras específico do Empreendimento Alvo, [a serem apresentados] pela Emitente e auditados pela MV, limitando-se referido reembolso dos valores acima indicados ao montante total de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Reembolso Inicial”); e  **(b)** o valor total correspondente ao Custo de Obra, conforme orçado para os 03 (três) meses seguintes à Data de Emissão.  O valor total correspondente à Integralização Inicial, conforme acima descrito, será integralizado diretamente na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão (“Conta Centralizadora”)no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade ou renúncia das Condições Precedentes da Integralização Inicial, conforme abaixo definido.  **Do desembolso dos valores da Integralização Inicial:**  **(a)** O valor corresponde ao Reembolso Inicial será desembolsado diretamente à Emitente mediante transferência bancária direta em conta corrente de titularidade da Emitente, a ser indicada em momento oportuno pela Emitente, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do recebimento pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário de relatório de auditoria elaborado pela MV, aprovando todos os respectivos custos incorridos;  **(b)** Os demais valores integralizados referentes à Integralização Inicial ficarão retidos na Conta Centralizadora e serão desembolsados diretamente para a MV, por conta e ordem da Emitente, líquido do Custo Flat, conforme indicado no Anexo VI desta CCB, mediante transferência bancária direta em conta corrente de titularidade da MV, a ser indicada em momento oportuno pela MV, após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nas Cláusulas 4.4 e 4.5, abaixo, e no Contrato de Cessão, sendo certo que referidos valores desembolsados à MV deverão ser utilizados integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo.  As demais integralizações e desembolsos dos valores correspondentes à execução da obra do Empreendimento Alvo estão reguladas na Cláusula 4.5,e seguintes desta CCB. | | | | |
| **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 Pagamento, na ordem prevista na Cláusula 6.1, abaixo, inclusive para fins de Amortização Antecipada Compulsória desta Cédula e das Cédulas de Crédito Bancário, pertinentes aos Demais Empreendimentos. | | | | |
| **11. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios** | | | | |
| **Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Datas de Amortização do Valor Principal (“Data de Pagamento”)** | | **Valor Principal** | | **Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula Segunda** |
| Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula | | R$[=] | | Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula Segunda |

**IV – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**

* 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 Pagamento, 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. 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**

* 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 da Cláusula 1.1 desta Cédula.
  2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme descrito no Anexo II.
  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.
     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) 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 nesta subcláusula 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, o qual deverá ser informado à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.
     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 e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

1. Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
2. 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.
   * 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 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

**CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

* 1. Integralização Inicial: O montante referente à Integralização Inicial deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir (quando em conjunto “Condições Precedentes da Integralização Inicial”):

1. Assinatura desta Cédula e de seus anexos por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
2. Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), Segmento CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
3. Apresentação de relatório de *due dilligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, a Emitente, os Avalistas, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, e da opinião legal;
4. Protocolo para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo;
5. Registro do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo – SP; e
6. Conclusão satisfatória da auditoria no Custo de Obras e Cronograma de Obras, conforme definido abaixo, a ser realizado pela MV.
   1. Primeira Liberação: A primeira liberação do montante referente à Integralização Inicial, observados os procedimentos de desembolso previstos na Cláusula 4.4,, abaixo, ocorrerá após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir (“Condições Precedentes para Desembolso”, quando em conjunto com as Condições Precedentes da Integralização Inicial, doravante denominadas “Condições Precedentes”).
7. Cumprimento integral das Condições Precedentes da Integralização Inicial;
8. Conclusão, pelo *Servicer*, conforme definido na subcláusula 6.5.2 abaixo, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
9. Registro do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo – SP; e
10. Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.
    1. 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 de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.
       1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente da Cláusula 4.3, por parte da Credora, 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.
       2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização e nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2. desta Cédula. Referido prazo de superação das Condições Precedentes poderá ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que a Emitente comprove que tem adotado os melhores esforços para cumprir exigências realizadas pelo competente Oficial, enviando à Securitizadora, para estes fins, a respectiva nota de exigência, emitida pelo referido Oficial.
    2. Procedimento para Integralização e Desembolso dos demais Valores para a Obra: Excepcionado o Reembolso Inicial, cujos recursos serão liberados diretamente à Emitente, na forma prevista no Quadro Resumo desta Cédula, os demais valores necessários à execução da obra do Empreendimento Alvo deverão ser liberados, por conta e ordem da Emitente, diretamente à MV, na qualidade de gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo, em conta de titularidade desta, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, deverão ser observadas as Condições Precedentes.
       1. Para fins da Cláusula 4.4 acima, a MV emitirá, trimestralmente, relatório gerencial detalhado, contendo o valor total provisionado a ser destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo nos três meses subsequentes, correspondente à todas as despesas futuras relacionadas ao referido desenvolvimento (“Relatório de Pagamento”), e, até o 1° (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao final do respectivo trimestre, a MV informará o montante necessário ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo no trimestre seguinte, de acordo com o cronograma de destinação dos recursos para as obras do Empreendimento Alvo, previsto no Anexo V desta Cédula (“Cronograma de Obras”). A MV enviará no mesmo prazo, ou seja, até o 1° (primeiro) Dia Útil, o Relatório de Pagamento para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sendo certo que a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização Inicial e posteriormente da integralização futura dos CRI, diretamente à MV.
       2. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Pagamento.
    3. Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, obedecida a ordem de destinação de recursos indicada na Cláusula 6.1, abaixo (“Saldo da Carteira”), procederá ao pagamento dos Custos de Obras, de acordo com relatório demonstrando os Custos de Obras incorridos, a ser preparado pela Emitente (“Relatório de Custos de Obras”).
       1. A Emitente encaminhará mensalmente à Securitizadora um relatório atestando a comprovação da destinação dos Custos de Obras.
       2. Os valores decorrentes da emissão desta Cédula deverão ser desembolsados à Emitente, desde que haja o cumprimento das Condições Precedentes e demais condições previstas neste instrumento, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do primeiro desembolso realizado no âmbito desta Cédula. [Comentário Madrona: Cl. a ser revisitada após discussão do Termo de Securitização com a b3]

**CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

* 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 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”):

1. Não superação das Condições Precedentes em seus respectivos prazos;
2. 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 “b” abaixo;
3. Não pagamento por parte da Emitente ou dos Avalistas, no prazo de até 15 (quinze) 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;
4. O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente e/ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante igual ou superior a R$2.000.000,00 (dois milhões de reais), não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
5. Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula ou no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
6. Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
7. José Ricardo Rezek deixar de ser o controlador indireto final da Emitente e/ou da Reserva Raposo Empreendimentos S.A., sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, salvo caso o controle de tais sociedades passe a ser exercido por empresa idônea, com reputação ilibada, pertencente a grupo econômico de notória experiência na área imobiliária e cujo patrimônio líquido total do grupo a que pertence seja superior a R$ [\_\_\_];
8. Pagamento pela Emitente e/ou Avalistas 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;
9. Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária Unidades, conforme o caso, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou das referidas Unidades a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
10. Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
11. Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
12. Caso a Emitente e/ou os Avalistas, sejam negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), 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;
13. No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou dos Avalistas;
14. No caso de a Emitente e/ou os Avalistas 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 suas principais atividades ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas que comprovadamente impactem sua capacidade de adimplir esta Cédula;
15. Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais);
16. 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;
17. 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 esclarecimento;
18. declaração de vencimento antecipado das demais Cédulas de Crédito Bancário, referentes a operação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ªSerie e da 6ªSerie da 1ª Emissão da Securitizadora.
    * 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, aEmitente 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, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.
      2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar 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 das Cláusulas previstos acima.

**CLÁUSULA SEXTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS**

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

**(a) Para recursos depositados na Conta Centralizadora anteriormente à expedição do Auto de Conclusão (“Habite-se”) do Empreendimento Alvo:**

1. 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”);
2. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);
3. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Pagamento, conforme previstas no Anexo II;
4. Recomposição da Razão de Garantia, conforme definido abaixo, se for o caso; e,
5. Pagamento dos Custos de Obra.

**(b) Para recursos depositados na Conta Centralizadora posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo,** sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, [consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasse”]**:**

1. 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 RET;
2. Pagamento das Despesas;
3. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Pagamento, conforme previstas no Anexo II;
4. Recomposição da Razão de Garantia, se for o caso;
5. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) desta Cédula; e,
6. Composição de fundo de obra para conclusão das obras dos Demais Empreendimentos (“Fundo de Obra”), observado o previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo.
   * 1. Uma vez que o montante total depositado na Conta Centralizadora, correspondente ao Fundo de Obra, seja suficiente para a conclusão das obras dos Demais Empreendimentos, conforme constatação pela Securitizadora, eventuais valores excedentes, observada a Ordem de Destinação dos Recursos acima descrita, serão destinados à Amortização Antecipada Compulsória das demais Cédulas de Crédito Bancário destinadas aos Demais Empreendimentos, proporcionalmente, nos termos de cada Cédula de Crédito Bancário.
     2. Caso em uma determinada Data de Pagamento ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.
     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 dos incisos “i” a “v” da Cláusula 6.1, (a), acima, e i” a “vi” da Cláusula 6.1, (b),.
     4. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 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” da Cláusula 6.1, (a) e inciso “i” da Cláusula 6.1, (b) acima.
   1. 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) Aval.
   2. 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”.
      1. Durante toda a vigência da presente Cédula, o resultado da razão de garantia, conforme fórmula abaixo indicada, deve se manter, no mínimo, em 130% (cento e trinta por cento), considerando todos os Empreendimentos Alvo indicados nesta Cédula e nas demais Cédulas de Crédito Bancário (“Razão de Garantia”).

Onde:

CRI integralizado = Montante liberado para a Emitente, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor relativo ao saldo financeiro de obra a incorrer, a ser indicado no Relatório de Pagamento;

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas indicado nesta Cédula e nas demais Cédulas de Crédito Bancário, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*.

RET = Tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação, calculado pela Emissora, sendo este um percentual de 4% (quatro por cento) sobre o VGV do Estoque somado ao VGV a receber do Vendido, conforme definidos abaixo;

Caixa = Saldo do Fundo de Obra, referente, exclusivamente, ao valor remanescente pós quitação de CCB, destinado no Fundo de Obra.

* + 1. A Razão de Garantia será verificada pela Securitizadora (i) na Data de Emissão e (ii) em cada Data de Pagamento, conforme descrito no Anexo I desta Cédula, mediante recebimento dos Relatórios de Pagamento e Relatório de Custos de Obras correspondentes ao período em questão.
    2. 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.
    3. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.
  1. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades.
     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, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora da totalidade dos recursos decorrentes da referida venda na Conta Centralizadora, para que esta proceda conforme o previsto na Cláusula 6.1, acima, a Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em Estoque, sendo certo que a Securitizadora obrigar-se-á a apresentar à Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Emitente apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade em Estoque pelo respectivo adquirente, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque.
     2. Caso o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

1. a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre a Unidade em Estoque 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 na Cláusula 6.1, acima; ou

A instituição financeira que irá financiar o cliente é a CEF e talvez não permita isso. Porem o dinheiro da unidade será repassado imediatamente.

* 1. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que a totalidade dos recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.
     1. De forma que a Credora e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis a Emitente obriga-se a enviar mensalmente à Credora e à Securitizadora, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”) e estoque; (ii) relatório de obras do Empreendimento Alvo; e (iii) relatório de fechamento da carteira de recebíveis (em conjunto, os “Relatórios”).
     2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada (“*Servicer*”) a ser indicada pela Emitente e aprovada pela Credora e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.
  2. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento correspondente a 45% (quarenta e cinco por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Obrigações Garantidas pelos Avalistas”), os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas pelos Avalistas, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a ser chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.
     1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principais pagadores das Obrigações Garantidas pelos Avalistas.

* + 1. O valor relativo às Obrigações Garantidas pelos Avalistas 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.
    2. 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 recebam 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.
    3. 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”).
    4. 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.
    5. 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.
    6. 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.
    7. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser excutido e exigido 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**

* 1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.
     1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.
     2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**

* 1. Pagamento Antecipado: A qualquer tempo a partir da data de emissão dessa Cédula, a Emitente 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 prévio de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES**

* 1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.
     1. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias 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:

**PARQUE RAPOSO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Se para a Credora:

**[PLANNER]**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Se para a Securitizadora:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); contato@cpsec.com.br

Se para o Avalista:

**JOSÉ RICARDO REZEK** [=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO**

* 1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados 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 Securitizadora 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 Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

**CLÁUSULA ONZE – REGISTRO**

* 1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

**CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS**

* 1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente:

1. Manterá constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora 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;
2. Responsabilizar-se-á pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
3. Entregará à Credora, mediante solicitação da Credora neste sentido e em data razoavelmente requerida pelo Credora, 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;
4. Dará 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;
5. Informará à Credora qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
6. Comunicará imediatamente à Credora 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;
7. Utilizará os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento Alvo;
8. Não transferirá ou cederá as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora;
9. 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 CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
10. Comprovará mensalmente à Credora 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;
11. 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 pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;
12. 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 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;
13. Procederá 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;
14. Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
15. Manterá durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e
16. 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 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da solicitação da Credora.
    1. Consulta ao SCR: A Emitente declara-se ciente 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, autoriza 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 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**

* 1. Novação: O não exercício pela Credora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.
  2. Alterações: A presente Célula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.
     1. 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.
  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.
  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.
  5. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.
  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 e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.
  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.

Esta Cédula será emitida em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo, sendo apenas a via da Credora denominada de “via negociável”.

São Paulo, [=] 2020.

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

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela **PARQUE RAPOSO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **PARQUE RAPOSO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  *Emitente* | | |

(Página de assinaturas 2/3 da *Cédula de Crédito Bancário nº [=],* emitida pela **PARQUE RAPOSO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **[PLANNER]**  *Credora* | | |

(Página de assinaturas 3/3 da “Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida **PARQUE RAPOSO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**)

*Avalistas:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **RESERVA RAPOSO EMPREENDIMENTOS S.A.** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **JOSE RICARDO REZEK** | | |

# **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

**[=]**

**ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS**

***Fórmula de Cálculo dos Juros Remuneratórios***

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



Onde:

**J:** Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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



Onde:

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



**N:** Número de taxas DI over utilizadas;

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

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



Onde:

**DIk:** Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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



**Spread:** 6,125 (seis inteiros e cento e vinte e cinco milésimos);

**Dut:** Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo;

Observações:

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

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

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

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

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

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

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

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

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da CCB será realizado por meio da seguinte fórmula:



Onde,

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

**VNb:**     Conforme definido anteriormente.

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

**AMi:**      Amortização mínima do i-ésimo período calculado com 10 casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:





Onde:

**SDi:**        Saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna Saldo Devedor do Anexo II da CCB.

O cálculo da parcela bruta da CCB (PMT) será realizado por meio da seguinte fórmula:



Onde:

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

**AAi:**    Conforme definido anteriormente.

**J:**          Conforme definido anteriormente.

Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emissora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão desta Cédula, seu substituto legal ou, na sua falta, o [=]

**ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

| Empreendimento Alvo | Registro de Imóveis e matrícula | Mês | Cronograma Estimado | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| %  Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R$) |
|  |  |  |  |  |

# **ANEXO IV – MODELO DE RELATÓRIO MENSAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empresa Contratada** | **Descrição do Serviço** | **Nº da Nota Fiscal** | **Valor da Nota Fiscal** | **Data do Pagamento** |
|  |  |  |  |  |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Medição Física** | | **Liberação** | |
| **Período** | **Mensal** | **Acumulada** | **Mensal** | **Acumulada** |

[=]

**ANEXO VI – CUSTO FLAT**

[=]

# **ANEXO VII – Custos de Obras**

Serão caracterizados como “Custos de Obras”:

[=]