



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 61500048-7

**Modalidade: Financiamento para aplicação em empreendimentos imobiliários**

**Taxa de Remuneração: 9,00% (nove por cento) ao ano.**

**Valor: R\$ 7.280.000,00 (sete milhões e duzentos e oitenta mil reais).**

A Emitente, a seguir qualificada, pagará por esta Cédula de Crédito Bancário nº **61500048-7** ("CCB"), em moeda corrente nacional, ao Financiador, abaixo definido, ou ao seu cessionário, conforme aplicável, a quantia certa, líquida e exigível mencionada acima, na praça de pagamento abaixo indicada, acrescida dos encargos na forma prevista na "**Seção II – Características da Operação**", observando-se as datas de pagamento e demais condições constantes da "**Seção IV – Condições da Operação**", notadamente na Cláusula Primeira e seus subitens abaixo.

### I. PARTES

<b>1. FINANCIADOR</b> ("Financiador"): COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP		CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Conjunto 501	CIDADE: Porto Alegre	ESTADO: Rio Grande do Sul

<b>2. EMITENTE</b> ("Emitente"): BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI		CNPJ/ME: 02.775.448/0001-02
ENDEREÇO: Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 06C	CIDADE: Unai	ESTADO: Minas Gerais
N.º DA CONTA CORRENTE E AGÊNCIA: conta 5011-3, agência 4119		BANCO: 756

<b>3. AVALISTA 1</b> ("Avalista"): CIRNE MARIA DE OLIVEIRA MOURA		CPF/ME: 459.390.982-15
ESTADO CIVIL: casada	PROFISSÃO: empresária	NACIONALIDADE: brasileira
ENDEREÇO: Rua Presidente Bernardes, nº 1.456, CS	CIDADE: Unai	ESTADO: Minas Gerais



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

<b>4. CÔNJUGE:</b> GUALTER MOURA FILHO		CPF/ME: 438.381.461-04
ESTADO CIVIL: casado	PROFISSÃO: corretor de imóveis	NACIONALIDADE: brasileiro
ENDEREÇO: Rua Presidente Bernardes, nº 1.456, CS	CIDADE: Unai	ESTADO: Minas Gerais

## II. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

<b>1. VALOR DO CRÉDITO</b> R\$ 7.280.000,00 (sete milhões e duzentos e oitenta mil reais), na Data de Emissão (" <u>Valor do Crédito</u> ").
<b>2. SALDO DEVEDOR ATUALIZADO</b> No período compreendido entre a primeira Data de Desembolso desta CCB e a Data de Vencimento, o Valor do Crédito será atualizado anualmente pelo Indexador, e adicionado do valor correspondente à Remuneração (" <u>Saldo Devedor Atualizado</u> ").
<b>3. PRAZO DA OPERAÇÃO</b> 120 (cento e vinte) meses, a contar da Data de Emissão desta CCB, vencendo em 17 de abril de 2031 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
<b>4. TAXA DE JUROS</b> 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração</u> ").
<b>5. ENCARGOS</b> Pré-fixados.
<b>6. INDEXADOR</b> Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística mensal (" <u>IPCA</u> "), ou índice que venha a substituí-lo, (" <u>Indexador</u> ") nos termos do item 1.3 e seus subitens da " <b>Seção IV – Condições da Operação</b> ".
<b>7. PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO</b> Mensal.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

#### **8. IOF**

Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do art. 9º, inciso I, do Decreto 6.306, em razão da destinação dos recursos descrita no item 10 deste instrumento.

#### **9. TARIFA DE ANÁLISE E ESTRUTURAÇÃO**

R\$14.851,20 (catorze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e vinte centavos), acrescido dos tributos incidentes, a ser descontado do Valor do Crédito, na Data de Desembolso ("Tarifa de Análise e Estruturação").

#### **10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente única e exclusivamente para desenvolvimento dos seguintes empreendimentos imobiliários, conforme detalhadas no Anexo I a esta CCB: (a) empreendimento imobiliário de loteamento urbano, para fins habitacionais, denominado "*Residencial Vitória*", desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 39.859, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí, Estado de Minas Gerais, pela Empreendimentos Jardim SPE Ltda. (CNPJ 15.499.728/0001-87); e (b) os seguintes empreendimentos imobiliários de loteamento urbano, para fins habitacionais, desenvolvidos pela Emitente: (i) "*Residencial Dona Zilca Couto*", desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 27.500 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro, Estado de Minas Gerais, composto por 128 lotes (ii) "*Sítios Estância El Dorado*" no imóvel objeto da matrícula nº 2.596 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vazante, Estado de Minas Gerais, composto por 135 sítios; (iii) "*Residencial Araguaia*", desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 4803 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Crixás, Estado de Goiás, composto por 316 lotes; (iv) "*Residencial Vale do Araguaia*", desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 6011 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Crixás, Estado de Goiás; (v) "*Residencial Califórnia*" desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, na cidade de Cabeceira Grande- MG, no imóvel objeto da matrícula nº 39.907 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí, Estado de Minas Gerais, composto por 221 lotes; (vi) "*Residencial Vila do Príncipe*" desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 21.376 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paracatu, Estado de Minas Gerais, composto por 1.022 lotes; e (vii) "*Residencial Morada do Vale*" desenvolvido nos moldes da Lei nº



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 95.152 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, composto por 530 lotes (em conjunto "Empreendimentos Alvo").

#### **11. DESCRIÇÃO DO FLUXO DE AMORTIZAÇÃO**

Fluxo de amortização a ser pago pela Emitente nas datas relacionadas no Anexo II a esta CCB.

#### **12. ENCARGOS MORATÓRIOS**

Conforme o item 6 da "**Seção IV – Condições da Operação**".

#### **13. PRAÇA DE PAGAMENTO**

São Paulo – SP.

#### **14. GARANTIAS**

Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Cessão, abaixo definido) serão constituídas, em favor do Financiador ou de sua cessionária, qual seja, a **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, na qualidade de titular da via negociável desta CCB ("Credor" ou "Securitizadora", conforme aplicável), as garantias mencionadas no item 9 da "**Seção IV – Condições da Operação**" ("Garantias").

#### **15. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

A Emitente poderá realizar a amortização extraordinária integral do saldo não amortizado da CCB, nos termos do item 2.2 da "**Seção IV – Condições da Operação**".

### **III. NÚMERO DE VIAS, LOCAL E DATA DE EMISSÃO E DESEMBOLSO E CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES DESTA CCB**

#### **1. NÚMERO DE VIAS:**

CCB emitida eletronicamente.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**2. LOCAL DE EMISSÃO:**

São Paulo – SP.

**3. DATA DE EMISSÃO**

23 de março de 2021 ("Data de Emissão").

**4. DATAS DE DESEMBOLSO**

As datas nas quais os recursos desta CCB serão efetivamente desembolsados, conforme item 1.7 abaixo ("Datas de Desembolso").

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) a Emitente emite, neste ato, em favor do Financiador, a presente Cédula de Crédito Bancário nº 61500048-7, no valor total de principal de R\$ 7.280.000,00 (sete milhões e duzentos e oitenta mil reais), com juros remuneratórios calculados conforme os termos desta CCB, com a finalidade exclusiva de financiar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo ("Financiamento Imobiliário");

(B) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Emitente obriga-se, *inter alia*, a pagar ao Financiador: (i) a totalidade dos direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nesta CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pelo Financiador por força desta CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários");

(C) o Financiador emitirá cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários e os créditos imobiliários decorrentes das Cédulas de Crédito Bancário nº 5130, 5131 e 5131 ("Demais CCB"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado, nesta data, entre o Financiador, na qualidade de emissor da CCI, e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade limitada empresária, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);

(D) a Securitizadora, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), adquirirá os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;

(E) a Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, emitirá, por meio do "*Termo de Securitização das 515ª, 516ª, 517ª e 518ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 515ª, 516ª, 517ª e 518ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), lastreados nas CCI, para distribuição em oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita");

(F) a distribuição dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita, viabilizará a captação, pela Securitizadora, dos recursos necessários para pagar o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, o que viabilizará a captação, pelo Financiador, dos recursos necessários para promover os desembolsos dos valores do Financiamento Imobiliário previstos nesta CCB;

(G) os CRI serão garantidos pela Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Obras, conforme definições constantes desta CCB e do Contrato de Cessão;

(H) a liberação do Financiamento Imobiliário está sujeita a certas retenções a serem feitas na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, incluindo os valores para constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, conforme definidos no Contrato de Cessão;

(I) as Partes têm ciência de que a operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual os termos definidos desta CCB estão descritos e indicados no Contrato de Cessão, e seu conteúdo deve sempre ser interpretado em conjunto com todos os documentos da operação a seguir elencados (conforme definidos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização): (i) os Contratos Imobiliários; (ii) esta CCB; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) um contrato para reger os serviços de gestão ou monitoramento da carteira de Créditos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emitente e a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60 ("Servicer"); e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima (esses documentos, quando em conjunto, doravante simplesmente denominadas como "Documentos da Operação"); e

(J) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Para a representação da operação de crédito, na modalidade "financiamento imobiliário para aplicação em empreendimentos habitacionais", a Emitente emite esta CCB, pactuando com o Financiador as seguintes condições:

#### **IV. CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO**

##### **1 Montante, Atualização Monetária, Encargos Remuneratórios e Desembolso do Financiamento Imobiliário**

1.1. O crédito concedido por meio desta CCB, no valor de R\$ 7.280.000,00 (sete milhões e duzentos e oitenta mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo Indexador e adicionado do valor equivalente à Remuneração, no período compreendido entre a primeira Data de Desembolso desta CCB e a Data de Vencimento, será liquidado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, conforme o fluxo de pagamentos constante do Anexo II a esta CCB.

##### 1.2. Saldo Devedor Atualizado

Esta CCB será atualizada nos termos dos itens 1.2.1. e 1.2.2. abaixo.

1.2.1 O Valor do Crédito ou o Saldo Devedor Atualizado, conforme o caso, será atualizado monetariamente pelo Indexador, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da primeira Data de Desembolso.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.2.2 O cálculo do Saldo Devedor Atualizado será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

**VNa:** Saldo Devedor Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Saldo Devedor Atualizado do período imediatamente anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do Indexador divulgado no mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do Indexador divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Desembolso, ou a última Data de Cálculo (conforme definido abaixo), inclusive, e a Data de Cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a Data de Cálculo anterior, inclusive, e a próxima Data de Cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do Indexador, sendo "dut" um número inteiro. Após a integralização de cada Série de CRI, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{dup}{dut}$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

Considera-se "Data de Cálculo" o dia 18 (dezoito) de cada mês.

Caso o número-índice do Indexador ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva do Indexador referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, não haverá compensações entre as partes.

O Indexador será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emitente e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

### 1.3. Remuneração

A Remuneração desta CCB compreenderá os juros remuneratórios conforme **Seção II – Características da Operação**, acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Desembolso, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor do Crédito ou o Saldo Devedor Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.3.1 Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

**J** = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

**i** = a Remuneração, conforme indicada **Seção II – Características da Operação**, informada com 4 (quatro) casas decimais;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a Data de Desembolso a ser considerada, a Data de Cálculo anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive. Após a integralização de cada Série, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.

1.4. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a primeira Data de Desembolso, inclusive, e a primeira Data de Cálculo, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Cálculo, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento.

1.5. Amortização



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

As parcelas constantes do fluxo de amortizações estabelecido do Anexo II desta CCB serão pagas pela Emitente, nas datas de pagamento estabelecidas no referido fluxo de amortizações e ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo:

1.5.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

**AM<sub>i</sub>** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

**TA** = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do Anexo II desta CCB.

1.5.2. Saldo Devedor Atualizado após cada amortização:

$$VNr = VNa - AM_i$$

**VNr** = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima; e

**AM<sub>i</sub>** = conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNa.

1.6. Na hipótese de extinção ou substituição do Indexador, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

1.7. Observado o item 1.7.1. e demais subitens, abaixo, os recursos oriundos do Financiamento Imobiliário efetivado por meio desta CCB serão desembolsados, no montante equivalente ao Valor de Desembolso, em parcelas, nos termos do item 1.7.1, abaixo, nas datas em que se verificar a integralização de CRI em montante suficiente para prover à Securitizadora os recursos necessários para pagar o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários e, por consequência, prover ao Financiadora os recursos necessários para realizar os desembolsos (cada qual uma "Data de Desembolso"), deduzidos os montantes correspondentes: (i) às despesas descritas no item 5 abaixo, conforme o caso; (ii) aos recursos necessários à constituição do Fundo de Reserva; (iii) aos recursos necessários à constituição do Fundo de Obras; e (iv) a outras deduções previstas no Contrato de Cessão.

1.7.1. O desembolso será realizado desde que tenham sido cumpridas as Condições Precedentes indicadas no Contrato de Cessão.

1.7.2. Em razão do Contrato de Cessão, os desembolsos do Financiamento Imobiliário serão realizados diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Financiadora.

1.7.3. Em decorrência do disposto nos itens desta "**Seção IV – Condições da Operação**", a Emitente tem ciência de que a presente operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual a Emitente obriga-se, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, a cumprir com todas as suas obrigações aqui assumidas, nos exatos valores, termos e condições pactuados nesta CCB e no Contrato de Cessão.

1.8. Conforme a legislação atual aplicável, não incide IOF sobre a abertura do crédito realizada por meio desta CCB. Entretanto, a Emitente concorda e se compromete a arcar com o pagamento do IOF, com os devidos acréscimos legais, caso, por qualquer motivo, o mesmo venha a incidir sobre a operação de crédito representada por esta CCB, bem como por todos os custos incorridos pelo Financiador ou pela Securitizadora, conforme o caso, em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais.

1.8.1. Os pagamentos devidos pela Emitente em razão desta CCB deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Caso as autoridades fiscais entendam que sobre obrigação de pagamento da Emitente ou sobre o tratamento da receita do Financiador



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

ou cessionária, diretamente relacionada a esta CCB, devam ser retidos tributos, o valor correspondente a tais retenções deverá ser acrescido ao montante da obrigação.

1.9 O fluxo de amortização desta CCB inicialmente será aquele descrito no Anexo II, o qual poderá ser alterada pelo Credor a qualquer momento em função dos recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, e demais hipóteses previstas nesta CCB e no Contrato de Cessão. Quando do desembolso desta CCB nas respectivas Datas de Desembolso, o Anexo II poderá ser alterado pelo Credor para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento à presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração inerente ao fluxo dos desembolsos desta CCB e dos recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a alteração do Anexo II não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento à esta CCB.

## **2. Amortização e Amortização Extraordinária**

2.1. As parcelas constantes do fluxo de amortizações estabelecido do Anexo II desta CCB serão pagas pela Emitente, nas datas de pagamento estabelecidas no referido fluxo de amortizações.

2.2. A Emitente deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória do saldo devedor desta CCB nas seguintes hipóteses:

(a) mediante o recebimento de todos e quaisquer recursos oriundos dos créditos objeto da Cessão Fiduciária de forma antecipada, os quais deverão ser direcionados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor desta CCB, nos termos do Contrato de Cessão; e

(b) caso as Razões de Garantia (conforme definidas no Contrato de Cessão) estejam desenquadradas, conforme o procedimento previsto no Contrato de Cessão.

2.2.1. Na hipótese prevista no item 2.2 (b) acima, a amortização extraordinária obrigatória da CCB deverá ser realizada com recursos próprios da Emitente e/ou do Avalista.

## **3. Pagamento Antecipado Voluntário da CCB**



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

3.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma parcial ou integral, o pagamento desta CCB mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data do pagamento antecipado, indicando o valor a ser pago antecipadamente ("Pagamento Antecipado Voluntário da CCB"). Nessa hipótese, a Emitente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB indicado no requerimento, a ser abatido do saldo devedor da CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB, se o Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB for realizado até o 45º (quadragésimo quinto) mês da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) e, caso o Pagamento Antecipado Voluntário da CCB recaia sobre a totalidade de seu saldo devedor, adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas no Contrato de Cessão) e demais obrigações do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) em aberto à época (doravante "Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB").

3.1.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar à Emitente o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data do pagamento pretendido.

3.1.2. O prazo indicado no item 3.1.1 acima é estipulado de modo a favorecer o operacional da Securitizadora, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB em tempo menor.

3.1.3. O Pagamento Antecipado Voluntário da CCB somente poderá ser realizado caso a Emitente realize também o pagamento antecipado voluntário das Demais CCB na mesma proporção do Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB.

3.1.4. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento da Pagamento Antecipado Voluntário da CCB ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento Amortização e/ou Remuneração, nos termos do Anexo II, a multa compensatória (prêmio) prevista na presente cláusula incidirá sobre o valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB, líquido de tais pagamentos da Amortização e/ou Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta CCB.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

#### **4. Obrigações da Emitente**

4.1. Todo e qualquer recurso obtido pela Emitente por meio desta CCB deverá ser utilizado, integral e exclusivamente para fazer frente ao reembolso de despesas a incorrer com as obras de desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, observado o disposto na Cláusula 8 abaixo.

4.1.1. Não é permitida qualquer alteração à destinação dos recursos obtidos com esta CCB.

4.2. A Emitente obriga-se, ainda, a arcar com a Tarifa de Análise e Estruturação devida ao Financiador, ou a terceiro por este previamente indicado, no valor equivalente a R\$ 14.851,20 (catorze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e vinte centavos), acrescido dos tributos incidentes, conforme previsto na "**Seção II - Características da Operação**".

4.3. A Emitente declara que não tomará, no futuro, quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos para fazer frente às despesas a incorrer para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo indicados no Anexo I. A Emitente declara, ainda, que os recursos desta CCB foram e serão efetivamente destinados ao reembolso de despesas a incorrer com as obras dos Empreendimentos Alvo e não foram nem serão objeto de outros reembolsos. A Emitente se obriga a utilizar os recursos obtidos por meio desta CCB exclusivamente para o reembolso das despesas aqui referido.

4.4. Na hipótese de o Financiador e/ou Securitizadora vir a ser legal e validamente exigido(s) por qualquer autoridade, a prestar esclarecimentos ou entregar documentos relativos às despesas reembolsadas com recursos desta CCB, a Emitente deverá enviar, obrigatoriamente, ao Financiador e/ou à Securitizadora, os documentos e informações necessários para tanto, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação da Emitente, na medida da respectiva implementação, ou em prazo inferior, conforme tenha sido demandado.

4.5. Das demais Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente:

(i) assume a responsabilidade de manter o seu endereço constantemente atualizado e por escrito, junto ao Credor. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos abaixo;

(ii) se responsabiliza pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados ao Financiador;

(iii) obriga-se a entregar ao Financiador a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até a Data de Vencimento;

(iv) obriga-se a entregar ao Financiador, mediante solicitação neste sentido e em data razoavelmente requerida pelo mesmo, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(v) 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;

(vi) informará o Financiador, o Agente Fiduciário e a Securitizadora qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta CCB, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(vii) comunicará imediatamente ao Financiador e a Securitizadora 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 CCB, no prazo de 01 (um) Dia Útil de sua ciência;

(viii) não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta CCB para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor;

(ix) 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, para a manutenção dos CRI e para a perfeita formalização dos demais Documentos da Operação;

(x) enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente nos Empreendimentos Alvo;

(xi) 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 6.938/1981, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

(xii) 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;

(xiii) não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xiv) cumprirá integralmente as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas);

(xv) manterá durante a vigência desta Cédula, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e

(xvi) 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 15 (quinze) dias, a contar da solicitação do Credor.

4.6. Declarações comuns da Emitente e da Avalista: A Emitente e a Avalista declaram, conforme aplicável, que

(a) todas as autorizações legais, regulamentares e societárias necessárias à celebração desta CCB e cumprimento das obrigações aqui previstas foram obtidas e encontram-se válidas na data da assinatura deste instrumento;

(b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar esta CCB, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(c) tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta CCB, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas nesta CCB;

(d) esta CCB é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(e) a celebração desta CCB e o cumprimento de suas obrigações: (e.1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (e.2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (e.3) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (e.4) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e.5) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

(f) estão aptos a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirá em relação às Partes de boa-fé e com lealdade;

(g) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(h) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Cédula;

(i) todos os mandatos outorgados nos termos desta Cédula o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(j) as discussões sobre o objeto contratual desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(k) foram informada/o(s) e avisada/o(s) de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Cédula e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(l) esta Cédula constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(m) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Emitente e/ou da Avalista em prejuízo do Credor, ou cuja omissão, no contexto da Oferta Restrita, faça com que alguma declaração desta CCB ou nos Documentos da Operação seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(n) as declarações e garantias prestadas nesta CCB são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data de emissão desta CCB e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(o) foram assessorados por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos; e

(p) atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (p.1) mantem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (p.2) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (p.3) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar,



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção.

## **5. Despesas**

5.1. A Tarifa de Análise e Estruturação é devida pela Emitente e será deduzida do Valor de Desembolso.

5.1.1. Correrão, ainda, por conta da Emitente todas as despesas relacionadas e/ou decorrentes desta CCB, incluindo, mas não se limitando, despesas junto a cartórios de registros públicos e quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que o Financiador e/ou a Securitizadora tiver que incorrer para a cobrança e/ou segurança do seu crédito, bem como quaisquer outros ônus e encargos que venham a ser suportados pelo Financiador e/ou pela Securitizadora relacionados e/ou decorrentes desta CCB, observado o disposto no item 5.2 abaixo.

5.2. Sem prejuízo do quanto disposto no item 5.1 acima, e ressalvado o previsto no item 1.8 acima, quaisquer tributos, presentes e futuros, exigidos por força desta CCB serão suportados e pagos pela parte que, segundo a legislação aplicável, for por eles responsável.

5.3. IOF: O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF") não incide na presente operação, em razão da isenção prevista nos termos do art. 9º, inciso I, do Decreto 6.306, em razão da destinação dos recursos descrita no item 10 deste instrumento.

5.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Financiador 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: (a) a utilização do Valor do Crédito não seja destinada ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos desta CCB; ou (b) as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos Alvo não se enquadram, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto neste subitem, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Financiador e/ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

fiscais, administrativas e/ou judiciais, o qual deverá ser informado à Emitente em até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do seu recebimento pelo Financiador e/ou pela Securitizadora.

5.3.1.1. O reembolso de que trata o item 5.3.1 acima, deverá ser realizado pela Emitente em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do recebimento da notificação pelo Financiador e/ou pela Securitizadora, com os devidos comprovantes dos respectivos custos incorridos.

## **6. Encargos Moratórios**

6.1. Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Emitente nesta CCB, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor total, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta CCB, pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida da seguinte forma:

(a) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c) abaixo;

(b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, além de atualização monetária na forma do item 1.3 e seus subitens desta "**Seção IV – Condições da Operação**"; e

(c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Financiador e/ou pela Securitizadora na cobrança do crédito.

6.2. O saldo devedor da CCB será apurado pelo Credor ou pela Securitizadora, conforme o caso, com base em planilha de cálculo que acompanhará esta CCB se e quando promovida a sua execução.

## **7. Pagamento na Conta Centralizadora**

7.1. Após a cessão dos Créditos Imobiliários, todos e quaisquer pagamentos das parcelas devidas pela Emitente em razão desta CCB deverão ser realizados mediante transferência dos respectivos valores à Conta Centralizadora, conforme indicada no



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Contrato de Cessão, salvo se de outra forma expressamente determinado pela Securitizadora.

## **8. Destinação dos Recursos**

8.1. As despesas a incorrer pela Emitente com as obras de implantação dos Empreendimentos Alvo serão realizadas conforme cronograma indicativo de utilização dos recursos indicado no Anexo I a esta CCB.

8.1.1. A Emitente deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários CCB, no montante especificado no Anexo I a esta CCB, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante declaração no formato constante do Anexo VIII ao Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

8.1.2. O descumprimento das obrigações da Emitente, inclusive acerca da destinação de recursos previstas nesta CCB, poderá resultar no seu vencimento antecipado.

8.1.3. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado desta CCB, a obrigação da Emitente de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida no Termo de Securitização, perdurarão até



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos na Cláusula 8.1.1 acima.

8.1.4. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 8, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão desta CCB, acrescido (i) da sua Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos nesta CCB, caso aplicável.

8.1.5. Qualquer alteração na destinação de recursos desta CCB, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Emitente, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

## **9. Garantias**

9.1. Após formalizada a cessão dos Créditos Imobiliários, aproveitarão a esta CCB as garantias previstas na cláusula 5.2 do Contrato de Cessão.

## **10. Vencimento Antecipado**

10.1. Além das hipóteses legais e das demais hipóteses aqui previstas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, será considerada antecipadamente vencida esta CCB, as demais CCB e outros instrumentos que tenham sido firmados com a Securitizadora na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado"):



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (a) a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;
- (b) descumprimento, pela Emitente e/ou a Empreendimentos Jardim SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.499.728/0001-87, (em conjunto "Cedentes Lotes") e/ou pela Avalista, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
- (c) caso as Cedentes Lotes e e/ou qualquer sociedade que as controlar, direta ou indiretamente ("Controladora") e/ou qualquer pessoa ou sociedade que possua participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) nas Cedentes Lotes ("Quotista Relevante") e/ou a Avalista, conforme aplicável, venham, conforme o caso: (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
- (d) se houver morte da Avalista sem que seja estabelecido um novo avalista, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da morte, ou extinção, dissolução, liquidação;
- (e) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária das Cedentes Lotes e/ou das Controladoras e/ou qualquer Quotista Relevante, que acarrete na alteração do controle atual, indireto, das Cedentes Lotes ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade destas de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
- (f) se houver redução de capital das Cedentes Lotes sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (g) se as Cedentes Lotes, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário das Cedentes Lotes e/ou seu controle sobre os respectivos Empreendimentos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão) e/ou os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão), que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades: (i) emissão de novas quotas representativas do capital social das Cedentes Lotes e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social das Cedentes Lotes que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação das Cedentes Lotes; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção das Cedentes Lotes; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social das Cedentes Lotes; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios das Cedentes Lotes antes da quitação integral das Obrigações Garantidas; e (vi) participação pelas Cedentes Lotes e em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que as Cedentes Lotes deverão comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
- (h) se houver alteração do objeto social das Cedentes Lotes, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Cedentes, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
- (i) caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Cedentes Lotes, e possam comprometer a capacidade das Cedentes Lotes de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
- (j) se houver protesto legítimo de títulos, contra qualquer das Cedentes Lotes, suas controladas, Controladoras ou coligadas, em valor individual igual ou maior do



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

- (k) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra as Cedentes Lotes ou contra a Avalista, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (l) se, contra a Avalista, (i) houver protesto legítimo de títulos, em valor individual igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal, ou (ii) for verificado não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), desde que as hipóteses contidas nos itens "i" e "ii" desta alínea afetem diretamente a Fiança;
- (m) caso (i) as Cedentes Lotes deixem de notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de um dos eventos a seguir, ou (ii) a Securitizadora se manifeste contrariamente a um ou mais de tais eventos, exercendo seu direito de veto, e as Cedentes Lotes e não atendam a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração dos Empreendimentos Alvo, dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, projeto, obras, cronograma físico-financeiro, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação etc.;
- (n) caso as Cedentes Lotes façam a venda de Lotes não vinculados ao Contrato de Cessão em preferência e detrimento da venda de Lotes que estejam vinculados;
- (o) caso as declarações prestadas pelas Cedentes Lotes e e/ou Avalista, no âmbito dos Documentos da Operação, se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (p) não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer;
- (q) alteração dos termos e condições dos Contratos Imobiliários em desacordo com o Contrato de Servicing;
- (r) alteração das declarações das Cedentes Lotes e/ou da Avalista em relação àquelas prestadas na data de assinatura dos Documentos da Operação;
- (s) caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis ao cronograma de obras dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega prevista, em relação a cada Empreendimento Imobiliário, nos respectivos documentos dos empreendimentos ("Data de Entrega");
- (t) caso não seja apresentado o Termo de Verificação de Obras dos Empreendimentos Imobiliários em até 90 (noventa) Dias Úteis após a Data de Entrega, ou constate-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pelas Cedentes Lotes;
- (u) caso as Cedentes Lotes e/ou a Avalista tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários;
- (v) caso as Cedentes Lotes assumam obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução dos Empreendimentos Alvo e/ou dos Empreendimentos Imobiliários, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades das Cedentes Lotes e/ou dos Empreendimentos Alvo e/ou Empreendimentos Imobiliários;
- (w) depósito de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em conta distinta da Conta Centralizadora;
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas Cedentes Lotes e/ou pela Avalista, de suas obrigações assumidas nesta CCB, no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, sem anuência da Securitizadora;



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- (y) arresto, sequestro ou penhora de bens das Cedentes Lotes seus controladores e controladas, e/ou da Avalista;
- (z) ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pelas Cedentes Lotes;
- (aa) ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo o Imóvel e/ou os Empreendimentos Imobiliários que afetem a venda dos Lotes;
- (bb) utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas neste instrumento e no Contrato de Cessão;
- (cc) caso as Cedentes Lotes deixem de prestar ao Agente Fiduciário qualquer informação relativa à aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário nos Empreendimentos Alvo; e
- (dd) caso as Cedentes Lotes suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada; Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores.

10.2. Caso ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá exigir o imediato pagamento, pela Emitente, (i) do valor integral do saldo devedor das CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com os juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época.

10.3. A Emitente obriga-se a, tão logo tenham conhecimento da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, comunicar imediatamente a Securitizadora, para que a Securitizadora tome as providências devidas, nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

## **11. Do Endosso da CCB e da Cessão de Obrigações e dos Créditos Imobiliários**

11.1. Esta CCB é emitida eletronicamente e será escriturada, para os fins do artigo 27-A da Lei nº 10.931, pelo Financiador, que registrará, em seus sistemas, a cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora.

11.2. Esta CCB, a dívida da Emitente perante a Securitizadora e/ou quaisquer obrigações decorrentes desta CCB não poderão ser cedidas ou transferidas pela Emitente, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Securitizadora.

11.3. Os Créditos Imobiliários servirão de lastro para operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, conforme descrito nos "Considerandos" constante do preâmbulo desta CCB. Assim, a Emitente desde já autoriza o Financiador a realizar o endosso translativo em preto desta CCB, bem como cessão em caráter definitivo ou *pro solvendo* dos direitos dela decorrentes, inclusive por meio da instituição de regime fiduciário sobre a presente CCB, ou dos direitos dela decorrentes, como lastro de emissão dos CRI.

11.4. Para fins do disposto na presente cláusula, a Emitente autoriza o Financiador e, em caso de cessão e endosso, também o Credor, a: (i) fornecer aos potenciais interessados em adquirir esta CCB e à B3 todas as informações relativas a esta CCB, seus anexos e contratos acessórios, bem como todas as informações que o Credor tenha a respeito da Emitente e que sejam relevantes para a avaliação do risco de crédito da Emitente durante o prazo desta Cédula; (ii) divulgar os dados da presente operação para os titulares de CRI e o mercado de valores mobiliários, nos termos e condições do Termo de Securitização.

11.5. Mediante o endosso desta CCB e a cessão dos Créditos Imobiliários dela decorrentes, todos os direitos e prerrogativas do Credor previstas nesta CCB passarão, se aplicável, para o eventual endossatário e cessionário. Dessa forma, o endossatário desta CCB e cessionário dos Créditos Imobiliários dela oriundos será denominado Credor para todos os fins da presente Cédula. Deste modo, a partir da assinatura do Contrato de Cessão, a Securitizadora, o Financiador e a Emitente reconhecerão que o termo "Credor", definido no Preâmbulo, passará a designar, exclusivamente, a Securitizadora, para todos os fins e efeitos e, conseqüentemente, todos os direitos e obrigações do Credor no âmbito da CCB serão automaticamente transferidos para a



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Securitizedadora, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão desta CCB, aqui previstas.

## **12. Disposições Gerais**

12.1. Para os fins desta CCB, "Dia(s) Útil(eis)" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais nas Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul e/ou Unai, Estado de Minas Gerais, e que não seja sábado ou domingo.

12.2. Nos termos do artigo 369 e demais aplicáveis do Código Civil, na ocorrência de falência, recuperação extrajudicial, recuperação judicial, insolvência da Emitente ou em caso de não pagamento de todo e qualquer valor devido em razão da presente CCB, a Emitente instrui e autoriza o Financiador e/ou a Securitizedadora, em caráter irrevogável e irretratável, a utilizar qualquer importância de sua titularidade mantida em conta de investimento ou de depósito à vista ou a prazo, bem como quaisquer títulos, valores e outros haveres em poder do Financiador e/ou da Securitizedadora, incluindo haveres objeto de custódia, para os fins de proceder à amortização e/ou liquidação do saldo devedor da presente CCB, acrescido dos encargos devidos.

12.3. As partes acordam, desde já, que os atos acima referidos podem ser realizados automaticamente, devendo a Securitizedadora cientificar a Emitente, através de notificação ou qualquer outra formalidade, reconhecendo, desde já, a Emitente a autenticidade, a validade e a legalidade de tais atos.

12.4. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos desta CCB devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (e-mail). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

(a) Se para a Emitente:

**BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI**

Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 06C, Centro

Unaí – MG, CEP: 38.610-000

At.: Cirne Maria de Oliveira Moura

Telefone: (38) 3676-6227

E-mail: cia.imobiliaria@hotmail.com; g.gmf66@gmail.com

b) Se para o Financiador:

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Conjunto 501, Floresta,

Porto Alegre - RS, CEP 90560-002

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515.6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

12.5. A Emitente reconhece, desde já, como meios de prova do débito e do crédito decorrentes desta CCB, os extratos demonstrativos, os avisos de lançamento ou os avisos de cobrança expedidos pelo Financiador e/ou pela Securitizadora, conforme o caso. Estes extratos demonstrativos, avisos de lançamento ou avisos de cobrança serão enviados mensalmente à Emitente, através do serviço postal, fac-símile ou meio eletrônico, a critério do Financiador e/ou da Securitizadora, conforme o caso, e, quando não contestados no prazo máximo de 60 (sessenta) Dias Úteis, contado da data do respectivo recebimento pela Emitente, serão considerados aceitos, bons, líquidos e certos, bastantes e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas, operada e formalizada entre o Financiador e/ou a Securitizadora, conforme o caso, e a Emitente, para todos os fins de direito, ficando expressa e plenamente assentadas a certeza e a liquidez do crédito da Securitizadora.

12.6. A tolerância por qualquer das partes diante do não cumprimento da outra parte de qualquer das obrigações previstas nesta CCB não constituirá novação ou mesmo precedente que, por algum modo ou para algum fim, desobrigue as partes de efetivá-las em qualquer outra ocasião subsequente.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

12.7. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhes asseguram esta CCB e a lei não constituirá causa de alteração ou de novação dos termos e condições desta CCB e não prejudicará o exercício desses direitos em ocasiões subsequentes.

12.8. Ficam o Financiador e a Securitizadora expressamente autorizados a incluir, consultar e divulgar as informações da Emitente junto ao Sistema de Informações de Créditos do Banco Central do Brasil, em estrita conformidade e limitado aos termos da Resolução 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, do Conselho Monetário Nacional e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.

12.9. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Emitente, ficam o Financiador ou a Securitizadora expressamente autorizados a consultar, incluir e ou divulgar as informações desta junto ao SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) ou a qualquer outro órgão que tenha por função o cadastro de atraso no pagamento e descumprimento de obrigação, sem prejuízo da responsabilidade do Financiador e/ou da Securitizadora, conforme o caso, por perdas e danos sofridos pela Emitente pela consulta, inclusão e/ou divulgação indevida.

12.10. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Emitente nos órgãos de proteção de crédito, caberá única e exclusivamente ao Financiador e/ou à Securitizadora proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores.

12.11. Proteção de Dados: A Emitente e a Avalista consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

12.12. Uma vez aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes desta CCB, quaisquer aditamentos a esta CCB poderão ser celebrados pela Securitizadora e pela Emitente sem a necessidade de interveniência do Financiador, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Financiador, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

12.13. Inobstante às disposições acima, qualquer alteração a esta CCB, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional ao patrimônio separado dos CRI inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta CCB: (i) modificações já permitidas expressamente nesta CCB ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros.

12.14. Nenhuma das partes poderá, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de obrigações devidas pela Emitente em face do Credor ou a qualquer outra pessoa, nos termos desta CCB, dos demais documentos da operação de securitização ou qualquer outro instrumento jurídico, contra qualquer outra obrigação assumida pelo Credor ou pelos titulares de crédito em face da Emitente.

12.15. A Emitente reconhece, ainda, que esta CCB constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

12.16. Outorga Uxória. O cônjuge da Avalista, conforme identificado no Preâmbulo desta CCB, por meio da presente CCB, autoriza e manifesta ciência, em caráter irrevogável e irretratável, para os efeitos do inciso III do artigo 1.647 do Código Civil, da prestação do aval pela Avalista.

### **13. Arbitragem**

13.1. As partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a esta CCB.

13.1.1. A constituição, a validade e interpretação desta CCB, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

13.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente CCB será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei 9.307").

13.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

13.2.2. As especificações dispostas nesta CCB têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

13.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nome(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia desta CCB. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

13.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

13.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

13.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

13.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

13.2.10. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta CCB, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

13.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

13.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma esta CCB, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

13.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação a esta CCB, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas partes, mesmo após o término ou a extinção desta CCB por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que esta CCB, no todo ou em parte, venha a ser considerada nula ou anulada.

#### **14. Assinatura Digital**

14.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

Declaramos para os devidos fins que todas as cláusulas e condições desta CCB foram previamente lidas, entendidas e aceitas em todos os seus termos.

São Paulo, 23 de março de 2021.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Assinaturas nas próximas páginas)*



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

*(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário de nº 61500048-7 emitida pela Balcão Empreendimentos EIRELI em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)*

---

**BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI**

*Emitente*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

*Financiador*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

*(Página de assinaturas 2/2 da Cédula de Crédito Bancário de nº 61500048-7 emitida pela Balcão Empreendimentos EIRELI em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)*

---

**CIRNE MARIA DE OLIVEIRA MOURA**

*Avalista*

---

**GUALTER MOURA FILHO**

*Cônjuge*

*Testemunhas:*

---

Nome:

RG n.º:

CPF/ME n.º:

---

Nome:

RG n.º:

CPF/ME n.º:

**ANEXO I**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS**

<b>Empreendimento</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Total</b>	<b>1 Semestre 2021</b>	<b>2 Semestre 2021</b>	<b>1 Semestre 2022</b>	<b>2 Semestre 2022</b>	<b>1 Semestre 2023</b>	<b>2 Semestre 2023</b>
Residencial Vitória	15.499.728/0001-87	R\$ 614.908,01	R\$ 614.908,01					
Residencial California	02.775.448/0001-02	R\$ 1.420.548,00	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 420.548,00	
Residencial Araguaia	02.775.448/0001-02	R\$ 458.176,00	R\$ 458.176,00					
Residencial Vila do Príncipe	10.757.168/0001-08	R\$ 10.389.516,84		R\$ 500.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.889.516,84	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
Residencial Vale do Araguaia	02.775.448/0001-02	R\$ 378.700,00		R\$ 378.700,00				
Residencial Dona Zilica Couto	23.183.952/0001-93	R\$ 380.000,00	R\$ 380.000,00					
Residencial Morada do Vale	24.544.923/0001-72	R\$ 2.500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00			
<b>Total</b>		<b>R\$ 16.141.848,85</b>	<b>R\$ 2.153.084,01</b>	<b>R\$ 2.078.700,00</b>	<b>R\$ 3.300.000,00</b>	<b>R\$ 3.189.516,84</b>	<b>R\$ 3.420.548,00</b>	<b>R\$ 2.000.000,00</b>

## ANEXO II

da Cédula de Crédito Bancário de nº 61500048-7 emitida pela Balcão  
Empreendimentos EIRELI, em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

### Fluxo de Amortização

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortizaçã o	%AM
1	16/04/2021	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
2	18/05/2021	SIM	NÃO	SIM	1,0014%
3	17/06/2021	SIM	NÃO	SIM	1,0272%
4	16/07/2021	SIM	NÃO	SIM	1,0538%
5	18/08/2021	SIM	NÃO	SIM	1,0124%
6	16/09/2021	SIM	NÃO	SIM	1,1428%
7	18/10/2021	SIM	NÃO	SIM	1,1382%
8	18/11/2021	SIM	NÃO	SIM	1,1685%
9	16/12/2021	SIM	NÃO	SIM	1,2342%
10	18/01/2022	SIM	NÃO	SIM	1,1639%
11	17/02/2022	SIM	NÃO	SIM	1,2305%
12	17/03/2022	SIM	NÃO	SIM	1,4022%
13	18/04/2022	SIM	NÃO	SIM	1,3371%
14	18/05/2022	SIM	NÃO	SIM	1,3745%
15	15/06/2022	SIM	NÃO	SIM	1,4478%
16	18/07/2022	SIM	NÃO	SIM	1,4201%
17	18/08/2022	SIM	NÃO	SIM	1,4269%
18	16/09/2022	SIM	NÃO	SIM	1,5724%
19	18/10/2022	SIM	NÃO	SIM	1,5843%
20	17/11/2022	SIM	NÃO	SIM	1,6663%
21	16/12/2022	SIM	NÃO	SIM	1,6823%
22	18/01/2023	SIM	NÃO	SIM	1,6653%
23	16/02/2023	SIM	NÃO	SIM	1,7868%
24	16/03/2023	SIM	NÃO	SIM	1,9468%
25	18/04/2023	SIM	NÃO	SIM	1,8714%
26	18/05/2023	SIM	NÃO	SIM	2,0020%
27	16/06/2023	SIM	NÃO	SIM	2,0687%
28	18/07/2023	SIM	NÃO	SIM	2,0701%
29	17/08/2023	SIM	NÃO	SIM	2,1422%
30	18/09/2023	SIM	NÃO	SIM	2,2527%
31	18/10/2023	SIM	NÃO	SIM	2,3341%
32	16/11/2023	SIM	NÃO	SIM	1,5535%
33	18/12/2023	SIM	NÃO	SIM	1,3607%
34	18/01/2024	SIM	NÃO	SIM	1,2650%
35	16/02/2024	SIM	NÃO	SIM	1,2980%
36	18/03/2024	SIM	NÃO	SIM	1,1624%
37	18/04/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0568%
38	16/05/2024	SIM	NÃO	SIM	1,1604%
39	18/06/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0681%
40	18/07/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0720%
41	16/08/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0794%
42	18/09/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0115%



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

43	17/10/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0680%
44	18/11/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0873%
45	18/12/2024	SIM	NÃO	SIM	1,0825%
46	16/01/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2059%
47	18/02/2025	SIM	NÃO	SIM	1,0790%
48	18/03/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2716%
49	16/04/2025	SIM	NÃO	SIM	1,1926%
50	16/05/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2846%
51	17/06/2025	SIM	NÃO	SIM	1,1960%
52	17/07/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2235%
53	18/08/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2131%
54	18/09/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2028%
55	16/10/2025	SIM	NÃO	SIM	1,3304%
56	18/11/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2427%
57	18/12/2025	SIM	NÃO	SIM	1,2887%
58	16/01/2026	SIM	NÃO	SIM	1,4187%
59	18/02/2026	SIM	NÃO	SIM	1,3715%
60	18/03/2026	SIM	NÃO	SIM	1,4001%
61	16/04/2026	SIM	NÃO	SIM	1,4228%
62	18/05/2026	SIM	NÃO	SIM	1,4532%
63	18/06/2026	SIM	NÃO	SIM	1,4159%
64	16/07/2026	SIM	NÃO	SIM	1,4978%
65	18/08/2026	SIM	NÃO	SIM	1,4277%
66	17/09/2026	SIM	NÃO	SIM	1,5287%
67	16/10/2026	SIM	NÃO	SIM	1,5981%
68	18/11/2026	SIM	NÃO	SIM	1,5663%
69	17/12/2026	SIM	NÃO	SIM	1,6376%
70	18/01/2027	SIM	NÃO	SIM	1,7113%
71	18/02/2027	SIM	NÃO	SIM	1,7187%
72	18/03/2027	SIM	NÃO	SIM	1,7957%
73	16/04/2027	SIM	NÃO	SIM	1,8411%
74	18/05/2027	SIM	NÃO	SIM	1,8541%
75	17/06/2027	SIM	NÃO	SIM	1,9027%
76	16/07/2027	SIM	NÃO	SIM	1,9536%
77	18/08/2027	SIM	NÃO	SIM	1,9380%
78	16/09/2027	SIM	NÃO	SIM	2,0852%
79	18/10/2027	SIM	NÃO	SIM	2,1098%
80	18/11/2027	SIM	NÃO	SIM	2,1708%
81	16/12/2027	SIM	NÃO	SIM	2,2613%
82	18/01/2028	SIM	NÃO	SIM	2,2262%
83	17/02/2028	SIM	NÃO	SIM	2,3293%
84	16/03/2028	SIM	NÃO	SIM	2,5406%
85	18/04/2028	SIM	NÃO	SIM	2,4852%
86	18/05/2028	SIM	NÃO	SIM	2,6366%
87	16/06/2028	SIM	NÃO	SIM	2,7021%
88	18/07/2028	SIM	NÃO	SIM	2,7273%
89	17/08/2028	SIM	NÃO	SIM	2,7612%



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

90	18/09/2028	SIM	NÃO	SIM	2,8847%
91	18/10/2028	SIM	NÃO	SIM	2,9539%
92	16/11/2028	SIM	NÃO	SIM	3,1117%
93	18/12/2028	SIM	NÃO	SIM	3,1292%
94	18/01/2029	SIM	NÃO	SIM	3,2891%
95	16/02/2029	SIM	NÃO	SIM	3,4944%
96	16/03/2029	SIM	NÃO	SIM	3,5697%
97	18/04/2029	SIM	NÃO	SIM	3,6584%
98	17/05/2029	SIM	NÃO	SIM	3,8949%
99	18/06/2029	SIM	NÃO	SIM	4,0461%
100	18/07/2029	SIM	NÃO	SIM	4,2126%
101	16/08/2029	SIM	NÃO	SIM	4,4502%
102	18/09/2029	SIM	NÃO	SIM	4,6566%
103	18/10/2029	SIM	NÃO	SIM	4,9553%
104	16/11/2029	SIM	NÃO	SIM	5,3201%
105	18/12/2029	SIM	NÃO	SIM	5,5523%
106	17/01/2030	SIM	NÃO	SIM	5,9920%
107	18/02/2030	SIM	NÃO	SIM	6,3019%
108	18/03/2030	SIM	NÃO	SIM	6,9142%
109	17/04/2030	SIM	NÃO	SIM	7,3359%
110	16/05/2030	SIM	NÃO	SIM	8,0798%
111	18/06/2030	SIM	NÃO	SIM	8,7095%
112	18/07/2030	SIM	NÃO	SIM	9,6846%
113	16/08/2030	SIM	NÃO	SIM	10,8004%
114	18/09/2030	SIM	NÃO	SIM	12,1265%
115	17/10/2030	SIM	NÃO	SIM	13,9778%
116	18/11/2030	SIM	NÃO	SIM	16,3661%
117	18/12/2030	SIM	NÃO	SIM	19,6753%
118	16/01/2031	SIM	NÃO	SIM	24,7830%
119	18/02/2031	SIM	NÃO	SIM	33,0255%
120	18/03/2031	SIM	NÃO	SIM	49,8720%
121	17/04/2031	SIM	NÃO	SIM	100,0000%