**VIA NEGOCIÁVEL DA**

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500852-2**

|  |
| --- |
| **I – PROMESSA DE PAGAMENTO**: Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidos nesta Cédula de Crédito Bancário (“Cédula” ou “CCB”), **MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 1.996, 12º andar, conjunto 1202, Sala 3, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 03.518.864/0001-98, neste ato representada nos termos de seu contrato social, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35224876006, na qualidade de emitente da presente Cédula (“Emitente” ou “MagikJC”), compromete-se a pagar, na datas especificadas nesta CCB, na praça de São Paulo, Estado de São Paulo, à **Companhia Hipotecária Piratini - CHP,** instituição financeira, com sede na Rua Cristóvão Colombo, 2955, Conjunto 501, Floresta, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor Original”, assim como qualquer sucessor, cessionário e/ou endossatário desta CCB, doravante denominado “Credor” e, quando em conjunto com a Emitente, as “Partes”), ou à sua ordem, a importância total de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em moeda corrente nacional, acrescida da Remuneração (conforme abaixo definido), bem como demais encargos moratórios, eventuais despesas e honorários advocatícios, penalidades, indenizações, demais encargos definidos na presente Cédula (“Créditos Imobiliários”). |

**II – QUADRO-RESUMO:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Valor de Principal e Data de Emissão** | |
| R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em [•] de [•] de 2021 (respectivamente, “Valor de Principal” ou “Principal” e “Data de Emissão”). | | |
| **2** | **IOF** | |
| A presente operação de crédito, por ter fins habitacionais, está isenta do IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e artigo 1º do Decreto-lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988. | | |
| **3** | **Valor de Desembolso** | |
| O Valor de Principal será desembolsado pelo Credor à Emitente, nos termos da Cláusula 2 das Cláusulas Gerais abaixo, descontadas: **(i)** as despesas *flat*, de única e exclusiva responsabilidade da Emitente, relativas à presente emissão, à emissão dos CRI e à Oferta Restrita (conforme abaixo definida), conforme previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), **(ii)** os valores necessários à constituição do fundo de despesas, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e **(iii)** os valores necessários à constituição do Fundo de Reserva (“Valor de Desembolso”). | | |
| **4** | Liberação dos Recursos decorrentes desta CCB | |
| O Valor de Principal, líquido de impostos e taxas eventualmente incidentes, será desembolsado mediante crédito para conta corrente de titularidade da Emitente ou SPE por ela indicada, nos termos da Cláusula 2.1 abaixo. | | |
| **5** | Atualização Monetária e Remuneração | |
| O Valor de Principal não será atualizado monetariamente.  Sobre o Valor de Principal ou o saldo do Valor de Principal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,00% (dez por cento), expressos na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Emssão, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), observado o disposto na Cláusula 3.3.3 abaixo, cujo cálculo está previsto na Cláusula 3.3 abaixo e respectivos subitens. | | |
| **6** | Prazo e Data de Vencimento | |
| Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), de Pagamento Antecipado Obrigatório e de Pagamento Antecipado Facultativo, nos termos previstos nesta Cédula, [•] Dias Úteis, contados da Data de Emissão desta CCB, vencendo-se, portanto, em [•] de [•] de 2024 (“Data de Vencimento”). | | |
| **7** | **Local de Pagamento** | |
| São Paulo – SP | | |
| **8** | **Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização do Valor de Principal** | |
| Pagamentos de Principal e dos Juros Remuneratórios na Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado, de Pagamento Antecipado Obrigatório e/ou de Pagamento Antecipado Facultativo (conforme abaixo definidos), nos termos previstos nesta Cédula, o saldo devedor correspondente ao Valor de Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, será pago, em uma única parcela, calculada com 8 (oito) casas decimais, na Data de Vencimento desta CCB (“Data de Pagamento”), observado o disposto e a fórmula de cálculo constantes das Cláusulas 3.4 e 3.5 das Cláusulas Gerais abaixo (“Pagamento no Vencimento”). | | |
| **9** | **Destinação dos Recursos** | |
| O Valor do Desembolso, liberado à Emitente, deverá ser utilizado, única e exclusivamente, para fins de financiamento da construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de unidades habitacionais por certas Sociedades de Propósito Específico da MagikJC (“SPEs”), podendo, assim, ser promovida a aquisição de imóveis/terrenos para a realização dos empreendimentos e/ou a execução de obras e serviços com vistas ao desenvolvimento dos empreendimentos. O Valor do Desembolso poderá ser utilizado em quaisquer dos seguintes empreendimentos, podendo a MagikJC, a qualquer tempo, substituí-los e/ou indicar outros empreendimentos, mediante aditamento à CCB e ao Temo de Securitização: **(i)** o empreendimento residencial “Bem Viver Design”, que será erigido no imóvel situado na Rua General Jardim, nºs. 372 e 382 no 7º Subdistrito-Consolação, objeto da matricula nº 66.048, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da BEM VIVER DESIGN EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 1.996, 12º andar, conjunto 1.210, Sala 03 – CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 38.000.005/0001-97, NIRE nº 35236219617 (“Empreendimento Bem Viver Design”); **(ii)** o empreendimento residencial “Bem Viver Santa Cecilia”, que será erigido no imovél situado Rua Fortunato, nº 188, Santa Cecília, na cidade e Estado de São Paulo, devidamente registrados nas matrículas nºs 130.076, 132.288, 132.289 e 136.266 do 2º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, de propriedade da BEM VIVER FORTUNATOEMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 1.996, 12º andar, conjunto 1.210, Sala 02 – CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.998.766/0001-17, NIRE nº 35236219048 (“Empreendimento Bem Viver Santa Cecilia”); e **(iii)** o empreendimento residencial Bem Viver Cesário da Mota, que será erigido nos imovéis situados R. Dr. Cesário Mota Júnior nºs 554, 562 e 568, no 7º. Subdistrito - Consolação, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas 38.590, 49.834 e 105.784, e Rua Dr. Cesário Mota Júnior, 576 e 580, objeto da matrícula nº 25.910, todas do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da BEM VIVER CESÁRIO DA MOTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 1.996, 12º andar, conjunto 1.210, Sala 02 – CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 35.297.184/0001-88 , NIRE nº 35235677000 (“Empreendimento Bem Viver Cesário da Mota” e, quando em conjunto com o Empreendimento Bem Viver Design e Empreendimento Bem Viver Fortunato, os “Empreendimentos”), observados os termos desta CCB (“Destinação dos Recursos”). Ainda, os recursos obtidos com o desembolso da CCB serão destinados (i) para fins de financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos, para diretamente promover a aquisição e/ou a execução de obras e serviços para desenvolvimento dos Empreendimentos, observados os termos da CCB; e (ii) para fins de reembolso de gastos, custos e despesas constantes nos Documentos Comprobatórios, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridas pela Devedora em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI (conforme abaixo definido), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos, conforme descrito no Anexo III desta CCB.  A Emitente poderá utilizar o Valor de Desembolso em um ou mais dos Empreendimentos acima, conforme cronograma indicativo do Anexo II.  Fica, desde já, acordado que a Emitente poderá, desde que aprovado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, alterar, acrescentar e/ou substituir os empreendimentos nos quais serão aplicados os recursos, devendo as alterações ser objeto de aditamento aos documentos da operação, conforme aplicável.  Para fins do disposto nesta CCB, “SPEs” devem ser entendidas como as sociedades Controladas pela MagikJC, conforme consta da Cláusula 5.4, item “i” das Cláusulas Gerais abaixo.  A Emitente deverá comprovar ao Credor e ao Agente Fiduciário (i) o efetivo direcionamento dos recursos decorrentes da 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 devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com 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 o Credor ou o Agente Fiduciário julgue necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Credor ou o 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.  Em caso Vencimento Antecipado desta CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita acima perdurará até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta CCB. | | |
| **10** | | **Garantia Real** |
| Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento: **(i)** de todas as obrigações assumidas pela MagikJC, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas a esta Cédula e aos CRI (conforme abaixo definido), em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal, do pagamento dos Juros Remuneratórios e de todas as obrigações decorrentes desta CCB, do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido), da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido), do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), do Contrato de Distribuição e das Garantias; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão desta CCB, da CCI (conforme abaixo definido), dos CRI e à Securitização (conforme abaixo definido), inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão e execução das Garantias a serem formalizadas (conforme descrito neste item 10 do Quadro Resumo), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas, pela Emitente e/ou pelas SPEs, a depender da garantia, em favor da Securitizadora, nos termos e prazos previstos no(s) contrato(s) de garantia, o(s) qual(is) será(ão) firmado(s) em documento separado, de acordo com o disposto no artigo 32 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), sob a forma de alienação fiduciária de imóveis, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos imóveis, de propriedade da Emitente e/ou das SPEs, conforme descritos no(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido), livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, dívida, gravames, cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, vinculação de bens, concessão de privilégio ou preferência ou qualquer outro ônus real, gravame ou direito real de garantia de qualquer natureza (“Gravame”), tudo nos termos da legislação vigente (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), nos temos do(s) *“Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóveis”*, a ser(em) celebrado(s) entre a Emitente e o Credor e/ou entre as SPEs e o Credor, com a anuência da Emitente, (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”).  A partir da Data de Emissão, os imóveis constantes da listagem do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão representar sempre pelo menos 150% (cento e cinquenta por cento) do Valor de Principal (“Percentual Mínimo de Garantia”), conforme avaliação a ser realizada [anualmente/semestralmente], de acordo com os critérios previstos no Anexo III ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.  Desde já, fica acordado que a Emitente poderá, desde que aprovado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e respeitado o Percentual Mínimo de Garantia, alterar e substituir os imóveis do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis alienados fiduciariamente, por outros com valores e direitos equivalentes, devendo, contudo, ser aditada a CCB, o Contrato de Alienação Fiduciária e outros contratos eventualmente vinculados. | | |
| **11** | | **Garantia Fidejussória – Avalista** |
| A Avalista aqui nomeada assina esta CCB e declara-se, de forma irrevogável e irretratável, solidariamente responsável com a Emitente, pelo cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, resultantes da presente CCB e garante, para todos os fins e direitos, o integral pagamento dos valores devidos e de todas as responsabilidades principais e/ou acessórias assumidas pela Emitente nesta Cédula, que vigorará até a final liquidação de todas as obrigações da Emitente aqui previstas.  A Emitente e Avalista instruem e autorizam o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, a utilizar, a qualquer tempo, quaisquer importâncias que eventualmente venham a ter em seu poder em razão da cobrança e/ou recebimento do produto das garantias constituídas nos termos dos respectivos instrumentos de constituição de garantia anexos à presente, se houver, na amortização e/ou liquidação total do saldo devedor da presente CCB, independentemente de autorização, aviso prévio, ou notificação de qualquer natureza, reconhecendo a Emitente e a Avalista, desde já, a autenticidade e legalidade de tais atos, dando tudo como bom, firme e valioso para todos os efeitos. | | |
| **11.1** | | Nome: ANGELICA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - EIRELI  CNPJ: 23.678.612/0001-33  Endereço: Avenida Angélica, nº 1.996, 12º andar, Conjunto 1202, sala 02  Cidade: São Paulo Estado: SP CEP: 01.228-200  Tel.: (11) 3663-0611 E-mail: [margarete@magikjc.com.br](mailto:margarete@magikjc.com.br) |
| **12** | | **Fundo de Reserva** |
| No âmbito dos CRI, será constituído pela Securitizadora (conforme abaixo definido), com recursos da Emitente decorrentes do desembolso desta CCB e/ou de transferências de recursos a serem realizadas pela Emitente, um fundo de reserva em valor equivalente a R$100.000,00 (cem mil reais) (“Fundo de Reserva”), a ser estruturado nos termos do Contrato de Cessão. | | |
| **13** | | **Operação de Securitização** |
| Os Créditos Imobiliários, representados pela presente Cédula, devidos pela Emitente, bem como todas as obrigações principais e acessórias decorrentes de tais Créditos Imobiliários, serão cedidos e transferidos pelo Credor Original, de forma onerosa, sem coobrigação, à **GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.876.090/0001-93, com seu Estatuto Social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.418.514 e com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 22764 (“Securitizadora” ou, após o endosso desta CCB, o “Credor”), por meio de endosso desta Cédula pelo Credor Original e celebração do *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária (“Contrato de Cessão”), os quais serão vinculados a cédula(s) de crédito imobiliário (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob Forma Escritural*” a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emitente da CCI, a instituição custodiante, na qualidade de custodiante, e a Emitente, na qualidade de interveniente anuente (“Escritura de Emissão de CCI”) e, posteriormente, serão utilizados como lastro para uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 32ª emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários (“CRI”), a serem emitidos pela Securitizadora nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 32ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por sua filial, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “Securitização” e “Oferta Restrita”, respectivamente).  Após a formalização da transferência desta Cédula, o termo “Credor” passará a designar a Securitizadora, sem prejuízo das obrigações assumidas anteriormente à referida cessão e os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões atribuídas neste instrumento, cabendo à Securitizadora, inclusive mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, quando necessário, e observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização, a verificação de seu cumprimento. | | |
| **14** | **Impacto Social da Emissão** | |
| Os CRI a serem emitidos terão cunho social, conforme os preceitos ambientais, sociais e de governança (ESG), sendo realizadas, estando vinculados às seguintes ações durante o período de vigência dos CRI:  Pela Securitizadora:  **(i)** *Projeto Sopão*: projeto a ser desenvolvido concomitantemente com os CRI, no qual, durante os 24 (vinte e quatro) meses da realização das obras dos Empreendimentos, serão doadas até 1.000 (um mil) refeições por mês, especificamente para moradores da região da “Cracolândia”, em São Paulo; e  **(ii)** *Projeto ONG Gaia+*: projeto educacional a ser desenvolvido pela ONG (Organização Não Governamental) Gaia+, no qual moradores da região beneficiada escolherão escolas públicas para receber investimentos voltados para o desenvolvimento social e educacional.  Pela Devedora:  **(i)** *Projeto Arte e cultura nas obras*: projeto desenvolvido em parceria com a empresa Mestres de Obra, com o objetivo de levar arte, cultura e música através do lúdico e despertar a sensação de pertencimento dos colaboradores.  **(ii)** *Projeto Do Papel para o Muro*: em parceria com o artista TEC, democratizamos o acesso a arte de forma diferenciada para escolas públicas da região central de São Paulo. Através de aulas na escola o artista desperta a criatividade dos alunos, que são passadas para os muros dos terrenos das obras, como uma espécie de gigantografia.  **(iii)** *Projeto Aquarela*: em 2020 adaptamos o Projeto “Do papel para o Muro” para o digital, tendo como resultado um vídeo com animação, contendo as artes desenvolvidas pelas crianças.  **(iv)** *Oficina de horta coletiva*: evento que visa levar conhecimento sobre plantio, cuidados com as espécies e senso de comunidade para vizinhos e futuros moradores dos empreendimentos.  **(v)** *Humanização dos terrenos*: durante o período de recebimento da posse do terreno até a abertura do stand de vendas preparamos uma área para convívio da comunidade local. Nesta “praça” é possível avistar bancos, ter acesso ao wi-fi gratuito, trocar livros com os vizinhos, ter acesso a horta coletiva, lixeira de coleta seletiva e bicicletário.  **(vi)** *Jazz na laje*: evento que visa democratizar o acesso ao estilo musical para a equipe da obra e trazer uma tarde de descontração para os colaboradores.  **(vii)** *Jazz no stand*: assim como o evento anterior, este visa levar música para toda a comunidade em que atuamos.  **(viii)** *Ginastica laboral*: uma vez por semana os colaboradores das obras têm a oportunidade de participar da nossa ginastica laboral, que visa melhorar a postura corporal dos colaboradores e aumentar sua qualidade de vida.  **(ix)** *Bazar Étnico*: em parceria com o Institutos Adus promovemos um bazar com refugiados de diversos países com o objetivo de disseminar sua cultura através do artesanato, culinária, música e outros ofícios.    **(x)** *Palestras e debates para estudantes*: promovemos roda de conversas, palestras e debates com diversos arquitetos e colaboradores do setor para enriquecerem o repertório dos estudantes das faculdades de arquitetura e urbanismo e demais interessados. | | |
| **15** | **Documentos da Operação** | |
| São “Documentos da Operação” **(i)** esta CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** o Contrato Alienação Fiduciária de Imóveis; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** os boletins de subscrição a serem assinados pelos titulares dos CRI; **(vii)** o *“Contrato de Distribuição Pública de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 32ª Emissão da* *Gaia Impacto Securitizadora S.A. e Outras Avenças.”* (“Contrato de Distribuição”), e **(viii)** quaisquer outros documentos relacionados à emissão do CRI e à Oferta Restrita. | | |
| **16** | | **Termos e Definições** |
| Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste instrumento e que não sejam aqui expressamente definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização e em seus respectivos anexos e alterações posteriores. | | |

**III – CLÁUSULAS GERAIS:**

1. **ENCARGOS E TRIBUTOS**
   1. A Emitente arcará com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à realização da operação de crédito formalizada por esta CCB e/ou despesas decorrentes da emissão desta CCB. Os Juros Remuneratórios e as despesas devidas ao Credor nos termos desta CCB serão pagas sem dedução ou retenção de quaisquer tributos e/ou outros encargos semelhantes impostos ou cobrados pelo governo brasileiro (“Tributos”). Caso, por força de lei ou regulamentação, seja necessário o recolhimento, pagamento ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta CCB, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta CCB (tais como, mas sem limitação, Imposto de Renda – Fonte, Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – Fonte), a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos (*gross-up*), de forma a assegurar que o valor líquido recebido pelo Credor após tais recolhimentos, retenções ou pagamentos seja equivalente ao valor que seria recebido pelo Credor, caso tais recolhimentos, retenções ou pagamentos não ocorressem.
   2. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 1.3 abaixo, a Emitente será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da CCB ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da CCB (ou dos Créditos Imobiliários dela decorrentes) ou da CCI. Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude desta CCB serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.
   3. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes desta CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. A Emitente não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ficando desde já estabelecido, porém, que caso qualquer cancelamento de isenção ou de imunidade tributária com relação aos CRI seja decorrente de fatos atribuíveis à Emitente e/ou a não Destinação dos Recursos decorrentes desta Cédula, nos termos do item 9, do Quadro-Resumo acima, a Emitente será responsável por pagar e/ou indenizar a Securitizadora, os titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.
   4. Tendo em vista a não retenção e o não recolhimento do IOF incidente sobre a liberação do crédito objeto desta Cédula, a Emitente desde já se compromete, de maneira irretratável e irrevogável, caso, por qualquer motivo, o IOF eventualmente incidente sobre os recursos decorrentes desta Cédula venha a ser cobrado do Credor, a indenizar, defender, eximir, manter indene e a disponibilizar ao Credor, os valores em relação ao IOF a serem pagos pelo Credor, em razão da concessão de crédito instrumentalizada por meio da presente Cédula, bem como eventuais multas e encargos moratórios eventualmente cobrados pelas autoridades competentes.

1.4.1. A Emitente deverá, antes do prazo estabelecido pelo órgão solicitante, apresentar tempestivamente toda a documentação que se demonstre suficiente para que o Credor comprove, junto às autoridades competentes, a correta utilização da Destinação dos Recursos.

1.4.2. A indenização de que trata a Cláusula 1.4 acima deverá ser paga ao Credor, independentemente da existência de discussões em instâncias administrativas e judiciais, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar de solicitação por escrito do Credor nesse sentido, com os devidos comprovantes dos respectivos custos incorridos.

1.4.3. A obrigação assumida pela Emitente na Cláusula 1.4 acima permanecerá válida após a integral liquidação desta Cédula, podendo inclusive o Credor exigir a respectiva indenização no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da liquidação desta CCB.

1. **LIBERAÇÃO DOS RECURSOS**
   1. Fica desde já estabelecido que o Valor de Desembolso será depositado pelo Credor Original ou por outra forma acordada entre as Partes, desde que permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, em uma única parcela, em moeda corrente nacional, na conta corrente nº 7286-9, agência 3391-0, de titularidade da Securitizadora, mantida junto ao Banco Banco Bradesco S.A. (“Conta Patrimônio Separado”), nos termos previstos nesta CCB e no Termo de Securitização.

* 1. O Valor do Desembolso será realizado: **(i)** no mesmo dia em que os CRI forem integralizados, desde que os recursos provenientes na integralização dos CRI sejam recebidos até as 13:00 (treze horas); ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente subsequente da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, caso os recursos sejam recebidos pela Cessionária posteriormente às 13:00 (treze horas), nos termos da Securitização, desde que todas as Condições Precedentes para o Desembolso sejam cumpridas (“Data de Desembolso”).
  2. Sem prejuízo e observadas as condições precedentes para o pagamento do valor da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos e conforme previstas na Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão, o financiamento ora contratado será efetivado em um único desembolso, no Valor de Desembolso, na Data de Desembolso, desde que verificado, cumulativamente, o cumprimento das condições suspensivas estabelecidas abaixo (“Condições Precedentes para Desembolso”):
     + 1. apresentação, ao Credor, da via negociável da CCB e das vias não negociáveis da CCB, devidamente assinadas pela Emitente;
       2. fornecimento pela Emitente ao Credor, nos prazos estabelecidos, de todas as informações necessárias para atender aos requisitos de emissão desta CCB, e que as informações fornecidas sejam verdadeiras, suficientes, corretas e completas na Data de Desembolso;
       3. obtenção, pela Emitente e pela Avalista, quando aplicável, de toda e qualquer aprovação societária e/ou de terceiros, devidamente protocolada ou registrada nos órgãos competentes, se aplicável, para a emissão da presente CCB e para a celebração do Contrato de Cessão, do Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Operação, quando aplicáveis, até a Data de Desembolso, bem como assunção das respectivas obrigações destes decorrentes;
       4. contratação (e posterior manutenção e pagamento das remunerações devidas), às expensas da Emitente, dos prestadores de serviço relacionados à realização da emissão desta CCB, da(s) CCI e dos CRI;
       5. recolhimento, pela Emitente, quando aplicável, de quaisquer Tributos, tarifas ou emolumentos incidentes sobre os registros necessários para emissão desta CCB, da CCI e dos CRI;
       6. cumprimento, pela Emitente, quando aplicável, de toda e qualquer obrigação assumida e exigível em razão da emissão da CCB, da celebração do Contrato de Cessão e/ou do Contrato de Distribuição;
       7. manutenção das declarações e dos compromissos prestados ou assumidos nesta CCB, conforme o caso, pela Emitente, até a Data de Desembolso;

**(viii)** celebração e protocolo do pedido de registro Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competentes;

**(ix)** celebração e protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para registro nos Oficiais de Registros de Imóveis competentes;

**(x)** integralização dos CRI, conforme previsto no Contrato de Distribuição;

**(xi)** cumprimento pela Emitente e/ou pelo(s) Avalista(s), quando aplicável e conforme o caso, de toda e qualquer obrigação assumida em razão desta CCB, da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos demais documentos vinculados, incluindo, mas não se limitando, ao protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciára de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios de registro competentes; e

**(xii)** cumprimento das condições para pagamento do valor da cessão previstas na Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão.

**2.4.** O não cumprimento das Condições Precedentes para Desembolso ocasionará, na hipótese de não ter havido liberação de crédito, a cessação de todos os efeitos do financiamento concedido.

1. **PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR (AMORTIZAÇÕES, JUROS REMUNERATÓRIOS E PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO)** 
   1. A Emitente obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento ao Credor do Valor de Principal ou do saldo do Valor do Principal, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios, encargos, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula na Data de Vencimento.
   2. Atualização Monetária: o Valor de Principal não será atualizado monetariamente.
   3. Cálculo dos Juros Remuneratórios: sobre o Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,0% (dez por cento) ao ano, calculados na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo:

onde:

“J” = corresponde ao valor dos juros remuneratórios devidos na Data de Pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = corresponde ao Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme o caso, na Data de Emissão, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros”:corresponde ao fator de juros, composto pelo spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

taxa = 10,00% a.a.;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Data de Emisão ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a próxima data de pagamento de Remuneração relativo, sendo “DP” um número inteiro.

* + 1. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser capitalizado ao DP do “Fator de Juros” um prêmio de remuneração correspondente aos Juros Remuneratórios incidentes no período de 3 (três) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as regras de apuração, descritas na Cláusula 3.3 acima.

* + 1. Prêmio de Performance: Haverá prêmio de performance para cada Empreendimento que tenha atingido a venda de 50% (cinquenta por cento) das unidades em volume financeiro em até 12 (doze) meses após a data do respectivo lançamento (“Meta”).
       1. O Prêmio de Performance será (i) o acréscimo de 0,6667% a.a. sobre a Taxa Interna de Retorno final do Investidor (“TIR”) por Empreedimento que atinja a Meta; ou (ii) 2,0000% a.a. sobre a TIR, caso todos os Empreeendimentos atinjam a Meta, observada a fórmula abaixo:

Onde:

P= Prêmio de Performance, limitado ao máximo de 2%, calculado com 4 (quatro) casas decimais em percentuais.

EE= Empreendimentos Elegíveis que atingiram a Meta (conforme definido acima).

* + - 1. A Emitente deverá encaminhar mensalmente ao Credor, em referência a cada Empreendimento, por escrito, o respectivo relatório de vendas.
  1. Do Pagamento dos Juros Remuneratórios: ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado, de Pagamento Antecipado Obrigatório e/ou de Pagamento Antecipado Facultativo (conforme abaixo definidos), nos termos previstos nesta Cédula, os Juros Remuneratórios serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento.
  2. Da Amortização do Valor de Principal: ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado, de Pagamento Antecipado Obrigatório e/ou de Pagamento Antecipado Facultativo (conforme abaixo definidos), nos termos previstos nesta Cédula, o saldo devedor do Valor de Principal será amortizado em uma única parcela, calculada com 8 (oito) casas decimais, na Data de Vencimento, sendo que, caso a data de pagamento do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios não seja um Dia Útil, a referida data será considerada automaticamente prorrogada até o primeiro Dia Útil subsequente. O saldo devedor do Valor de Principal a ser amortizado será calculado de acordo com fórmula a seguir:

onde:

“AMi” = corresponde ao valor unitário da i-ésima parcela de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = conforme definido na Cláusula 3.3 acima; e

“Tai” = corresponde a i-ésima taxa de amortização.

**3.5.1** Para os fins desta CCB, “Dia Útil” significa, **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** para fins do cômputo de prazos de obrigações não pecuniárias, qualquer dia em que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;.

* 1. Pagamento Antecipado Facultativo: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade do saldo devedor desta CCB (“Pagamento Antecipado Facultativo”) (sendo vedado o pagamento antecipado facultativo parcial), devendo, para tanto, pagar ao Credor, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) (“Saldo Devedor dos CRI”), acrescido de Prêmio de Performance correspondente a 2,00% (dois por cento) sobre a remuneração dos CRI; e, em qualquer caso, acrescido de eventuais valores e parcelas, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidos e não pagos, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização (“Valor do Pagamento Antecipado Facultativo”).
     1. O Pagamento Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do Pagamento Antecipado Facultativo (“Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo”). A Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo deverá conter: **(a)** a data do Pagamento Antecipado Facultativo; **(b)** o valor do prêmio a ser pago; **(c)** o Valor do Pagamento Antecipado Facultativo devido ao Credor, devidamente validado com o Credor; e **(d)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Pagamento Antecipado Facultativo.
     2. Entende-se por “Data de Integralização dos CRI” a data de integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento UTVM (“B3”), observado o disposto na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização.

**3.7.** Após a cobertura dos custos necessários para construção e lançamento dos três Empreendimentos, conforme orçamento previsto no Anexo II, sempre que: (i) o somatório do caixa disponível das SPEs ultrapassar o montante de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e (ii) seja feita provisão suficiente para arcar com as despesas dos projetos nos 60 (sessenta) dias seguintes, a Emitente deverá realizar pagamento antecipado obrigatório, total ou parcial, do saldo devedor desta CCB (“Pagamento Antecipado Obrigatório”), devendo, para tanto, pagar ao Credor, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor correspondente a todo o excedente existente nas contas correntes das SPEs da MagikJC, a ser apurado mensalmente pela Emitente, devendo o pagamento ocorrer, preferencialmente, no dia 20 (vinte) do mês seguinte à apuração, ou no Dia Útil seguinte (“Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório”).[Magik: Por favor, vamos rever e gerar uma planilha?]

1. **MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS**
   1. Caso a Emitente não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos desta Cédula na Data de Vencimento (incluindo, sem limitação, com relação à amortização do Valor de Principal e/ou ao pagamento da Remuneração, na Data de Vencimento), ou qualquer data em que for verificado e declarado um Evento de Vencimento Antecipado, de Pagamento Antecipado Facultativo, ou de Pagamento Antecipado Obrigatório, na forma prevista nesta CCB, estará constituído em mora automaticamente, e sobre os valores em atraso nos termos desta CCB incidirão, a partir de tal data até a data de seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e em adição aos Juros Remuneratórios, que continuarão incidindo até a data da efetiva quitação integral do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme o caso, **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, observado o critério *pro rata temporis*, pelos dias de atraso desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, e **(iii)** correção monetária, calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, respeitada a menor periodicidade definida por lei, calculada desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento (em conjunto, “Encargos Moratórios”), sem prejuízo de o Credor declarar vencida antecipadamente esta CCB, caso a mora não seja sanada, conforme previsto nas Cláusulas 5.1 e seguintes abaixo.

* + 1. Caso o Credor tenha de recorrer aos meios judiciais, ainda que em processo falimentar, de recuperação judicial ou extrajudicial, processo administrativo, concurso de credores ou outros procedimentos semelhantes, para haver o que lhe for devido nos termos desta CCB, serão devidos, além dos encargos acima previstos, honorários de advogado, conforme estabelecidos pelo juízo competente.
    2. Caso o índice mencionado acima seja extinto ou deixe de ser divulgado, será utilizado o índice que a lei vier a estabelecer como substituto e, na falta de índice substituto, o IPCA.

1. **EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO** 
   1. O Credor poderá considerar vencida e imediatamente exigível a dívida objeto desta CCB, incluindo o Valor de Principal efetivamente desembolsado, Juros Remuneratórios, comissões e demais valores aqui previstos, de pleno direito (“Vencimento Antecipado”), na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos descritos nas Cláusulas 5.2 e 5.3 abaixo, mediante o envio de uma notificação escrita à Emitente neste sentido (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

**Vencimento Antecipado Automático**

* 1. Observados os prazos de cura, quando aplicáveis, são eventos de vencimento antecipado que independem de deliberação em assembleia dos titulares dos CRI para a declaração do vencimento antecipado, nos termos da presente Cédula, os seguintes (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

1. descumprimento, pela Emitente e/ou pela Avalista, de quaisquer obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a esta CCB e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de uma notificação escrita do Credor acerca do respectivo inadimplemento, sem prejuízo da incidência de multa e Encargos Moratórios, nos termos da Cláusula 4 desta CCB;
2. pedido de falência da Emitente, da Avalista, Controladas (conforme abaixo definido) e/ou Pessoas sob Controle comum (conforme abaixo definido), formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal;
3. decretação de falência, extinção, dissolução e/ou liquidação da Emitente, da Avalista, Controladas e/ou Pessoas sob Controle comum, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência formulado pela Emitente, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente, da Avalista, Controladas e/ou Pessoas sob Controle comum, nos termos da legislação aplicável;
4. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pela Avalista, de qualquer de suas obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pelo Credor;
5. descumprimento comprovado da Destinação dos Recursos captados por meio da emissão desta CCB, nos termos do item 9, do Quadro-Resumo acima, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de uma notificação escrita do Credor neste sentido;
6. ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado automático previsto na(s) Garantias, na forma ali estabelecida, sem que haja a substituição, pela Emitente, da referida Garantia, no parzo máximo de 60 (sessenta) dias;
7. a hipótese de a Emitente, a Avalista e/ou as SPEs da MagikJC comprovadamente praticarem qualquer ato visando invalidar, anular e/ou tornar sem efeito qualquer obrigação prevista nesta CCB, no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que a infração não seja sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Emitente, de uma notificação escrita do Credor neste sentido; e/ou
8. decretação de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade, solicitada por qualquer terceiro que não a Emitente desta CCB, do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, ou qualquer uma de suas cláusulas, pelo juízo competente, conforme decisão judicial trasitada em julgado neste sentido.

**Vencimento Antecipado Não Automático**

* 1. São eventos de vencimento antecipado não automáticos, isto é, eventos de vencimento antecipado que dependem de deliberação em assembleia dos titulares dos CRI para a declaração do vencimento antecipado, nos termos da presente Cédula, os seguintes (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Evento de Vencimento Antecipado”):

1. cisão, fusão ou incorporação da Emitente, da Avalista e/ou das SPEs que estiverem desenvolvendo os Empreendimentos, exceto se previamente autorizada por escrito pelo Credor;
2. caso ocorra uma Mudança de Controle, conforme abaixo definido, ou a assinatura de qualquer acordo ou contrato, que resulte ou possa resultar, com o passar do tempo ou cumprimento de certas condições, em uma Mudança de Controle, incluindo, sem limitação, situações resultantes de operações de venda, fusão, cisão, incorporação (inclusive de ações) ou qualquer tipo de reorganização societária que resulte em uma Mudança de Controle, exceto se previamente autorizada por escrito pelo Credor ou se a Mudança de Controle ocorrer por força de uma das operações acima realizadas por uma empresa listada em bolsa de valores nacional ou internacional, aderente a segmentos diferenciados de governança corporativa, sendo no Brasil o Novo Mercado, Nível 2 ou Nível 1 da B3, e seus similares em mercado internacional;
3. inadimplemento, pela Emitente e/ou pela Avalista, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta CCB e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento de uma notificação escrita do Credor neste sentido;
4. inadimplemento ou descumprimento de qualquer obrigação pela Emitente, pela Avalista e/ou pelas SPEs que estiverem desenvolvendo os Empreendimentos, no âmbito de qualquer contrato de tal parte cujo valor principal, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou o seu equivalente em outras moedas, desde que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Cláusula 5.4, item “iv” abaixo) e desde que tal inadimplemento ou descumprimento não seja sanado dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de ocorrência do respectivo evento ou dentro do prazo de cura previsto no respectivo instrumento, dentre eles o que for maior;
5. não cumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado, decisão administrativa de entidade regulatória não passível de recurso, ou decisão arbitral definitiva ou procedimento assemelhado de caráter definitivo contra a Emitente, pela Avalista e/ou pelas SPEs da MagikJC que estiverem desenvolvendo os Empreendimentos cujo valor principal, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou o seu equivalente em outras moedas, desde que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Cláusula 5.4, item “iv” abaixo);
6. protesto de títulos contra a Emitente e/ou contra a Avalista, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou o seu equivalente em outras moedas, desde que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Cláusula 5.4, item “iv” abaixo) e exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de uma notificação escrita do Credor neste sentido, tiver sido validamente comprovado ao Credor que **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou **(b)** o(s) protesto(s) foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; ou **(c)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo; ou **(d)** o montante protestado foi devidamente quitado pela Emitente e/ou pela Avalista;
7. interrupção das atividades da Emitente e/ou da Avalista por prazo superior a 30 (trinta) dias determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, exceto se decorrentes de determinações emanadas por órgão competente, exclusivamente, como medida para contenção da pandemia provocada pela COVID-19;
8. desapropriação, confisco, sequestro, expropriação ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta por ato ou determinação de autoridade competente, pela Emitente e/ou por pelas SPEs da MagikJC que estiverem desenvolvendo os Empreendimentos, de ativos permanentes cujo valor individual ou agregado, seja superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, desde que tal fato cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Cláusula 5.4, item “iv” abaixo);
9. sentença condenatória transitada em julgado contra a Emitente, a Avalista e/ou contra uma SPE da MagikJC que esteja desenvolvendo os Empreendimentos, em razão da inobservância e/ou infringência da Legislação Socioambiental e/ou das Leis Anticorrupção (conforme adiante definidos), desde que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Cláusula 5.4, item “iv” abaixo);
10. não obtenção, não renovação, cancelamento, a revogação ou a suspensão das autorizações, concessões, subvenções, licenças ou alvarás necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelas SPEs que estiverem desenvolvendo os Empreendimentos, exceto **(a)** por aquelas cuja exigibilidade tenham sua aplicabilidade suspensa por meio de questionamentos feitos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou **(b)** por hipóteses que não causem qualquer Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo) ou por hipóteses que não resultem em impacto reputacional adverso;
11. cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência da propriedade dos imóveis e/ou dos respectivos bens e ativos dos Empreendimentos pela Emitente, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, exceto se para uma SPE da MagikJC ou se os bens e ativos representarem menos do que 10% (dez por cento) do valor total de bens e ativos das referidas plantas, e excetuando também os ativos dados em garantia real até a presente data e a serem dados em garantia para obtenção de financiamento à produção;
12. se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete a propriedade, posse, ou livre disposição de qualquer dos bens e direitos objeto das Garantias, cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor e, desde que não seja feito o reforço ou substituição de garantia, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva decisão;
13. expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, dos Empreendimentos e/ou da totalidade ou parte substancial dos ativos da Emitente, cujos efeitos não sejam suspensos em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de quaisquer desses eventos e desde que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Cláusula 5.4, item “iv” abaixo);
14. alteração, sem autorização prévia do Credor, de cláusula do contrato social da Emitente e/ou da Avalista sobre a política de dividendos, de forma que seja diretamente prejudicial aos direitos do Credor ou conflitante com os termos desta CCB, do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;
15. pagamento ou declaração, pela Emitente e/ou pela Avalista, de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra distribuição a quotistas ou acionistas em desacordo com o estabelecido na Cláusula 9.1, inciso (viii), abaixo, de forma a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
16. realização de redução do capital social da Emitente e/ou da Avalista, sem anuência prévia do Credor, ressalvada a redução de capital necessária para a absorção de prejuízos acumulados, se necessária e aplicável;
17. o não restabelecimento do Percentual Mínimo de Garantia aplicável por meio de Reforço de Garantia (conforme definido no(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis), nos prazos e condições previstos no(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis;
18. caso não sejam constituídas, pela Emitente, as Garantias, mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos Oficiais de Registros de Imóveis competentes, nos prazos previstos em tal instrumento;
19. alteração ou modificação do objeto social da Emitente e/ou da Avalista que altere substancialmente seu ramo de negócios atualmente explorado, sem a prévia anuência, por escrito, do Credor;
20. ônus, gravame, penhor, alienação, cessão, doação, venda, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência, bloqueio, arrolamento, penhora, endosso, ou qualquer forma de transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva) dos bens objeto das Garantias, ou a constituição, pela Emitente, de quaisquer ônus sobre os bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, não sanados no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de uma notificação do Credor neste sentido;e/ou
21. caso qualquer dos Documentos da Operação seja, por qualquer motivo ou por qualquer parte, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto, exceto pelos contratos de garantia.
    * 1. Efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático: na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, o Credor ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso informado pelo Credor, deverá convocar uma assembleia dos titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que o Credor tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático em questão, para especificamente deliberar acerca da declaração (ou não) de Vencimento Antecipado desta CCB em relação a tais eventos. Caso: **(i)** os titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula 13.7 do Termo de Securitização, em primeira convocação; ou **(ii)** os titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, observado que o quórum de instalação não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação; votem por orientar o Credor a manifestar-se favoravelmente ao Vencimento Antecipado da CCB, o Credor deverá assim manifestar-se, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da assembleia dos titulares dos CRI ou não manifestação dos titulares dos CRI, o Vencimento Antecipado desta CCB não deverá ser declarado, não acarretando o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.
      2. Efeitos do Vencimento Antecipado: Considerar-se-á automaticamente vencida esta CCB caso ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (Automático ou Não Automático), sendo exigível da Emitente o pagamento do Valor de Principal ou do saldo do Valor de Principal, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, Encargos Moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente e/ou pela Avalista, nos termos desta CCB, no prazo indicado na Cláusula 5.6 abaixo, contados da data de recebimento, pela Emitente, de notificação escrita encaminhada pelo Credor, nos termos da Cláusula 7 abaixo (inclusive enviada por correio eletrônico (*e-mail*) da rede mundial de computadores (*internet*), comunicando-o do Vencimento Antecipado.
    1. Adotam-se as seguintes definições, e sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo do presente e nos Documentos da Operação:
22. “Controlada”: com relação a determinada Pessoa, qualquer Pessoa por ela controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);
23. “Controladora”: qualquer Pessoa controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emitente, incluindo fundos de investimento;
24. “Controle”: o poder de uma Pessoa, direta ou indiretamente, de assegurar preponderância em qualquer tipo de deliberação social ou direção dos negócios de determinadas Pessoas e/ou o poder de eleger a maioria dos administradores de tal Pessoa, por meio de deliberação societária, contrato, acordo de voto ou de qualquer outra forma, conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
25. “Efeito Adverso Relevante”: **(i)** qualquer efeito prejudicial direto e relevante na situação financeira da Emitente e/ou das SPEs que desenvolverão o Empreendimento que afete diretamente, de forma relevante, a capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de a Emitente de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação; e/ou **(ii)** qualquer efeito prejudicial direto e relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emitente de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação;
26. “Leis Anticorrupção”: em conjunto, quaisquer leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra “lavagem” ou ocultação de bens, prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e/ou à ordem econômica, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável;
27. “Legislação Socioambiental”: a legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho, ao patrimônio histórico e cultural, à sustentabilidade, bem como as demais legislações e regulamentações socioambientais, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas ao combate ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes contra o meio ambiente e/ou existência de restrições cadastrais, conforme definidas na Portaria do Ministério do Trabalho nº 4, de 11 de maio de 2016;
28. “Mudança de Controle”: a mudança do Controle, tal como definido no item “iii” acima; e

“Pessoa”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, *trust*, *joint venture*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.

* 1. Caso a Emitente e/ou a Avalista tenha conhecimento de qualquer Evento de Vencimento Antecipado desconhecido por parte do Credor, caberá à Emitente e/ou à Avalista comunicar ao Credor ou ao seu sucessor, conforme o caso, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, previsto nas Cláusulas 5.3 e 5.4 acima, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas contadas da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado.

* + 1. O descumprimento do dever da Emitente e/ou da Avalista de informar ao Credor a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não impedirá o Credor de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta CCB, e nos demais Documentos da Operação, inclusive o de considerar antecipadamente vencidas as obrigações presentes nesta CCB, caso tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado Automático, ou de convocar uma assembleia dos titulares dos CRI, na forma da Cláusula 5.3.1 acima, caso tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.
  1. A Emitente e/ou a Avalista deverá(ão) realizar o pagamento do valor devido, na forma da Cláusula 5.3.2 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação, do Credor à Emitente, para os contatos previstos na Cláusula 7 abaixo, acerca do Vencimento Antecipado desta CCB, em virtude **(i)** da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático; ou **(ii)** da declaração pelo Credor de Vencimento Antecipado desta CCB, quando da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, observados os procedimentos descritos na Cláusula 5.3.1 acima devendo a notificação ser acompanhada de cópia da ata de assembleia dos titulares dos CRI, evindenciando a deliberação dos Titulares do CRI neste sentido.

1. **COMPENSAÇÃO**
   1. 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 ou qualquer outro instrumento jurídico (“Titulares de Crédito”), contra qualquer outra obrigação assumida pelo Credor ou pelos Titulares de Crédito em face da Emitente.
2. **COMUNICAÇÕES**
   1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta CCB devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, mediante (i) entrega pessoal com protocolo, (ii) por e-mail com confirmação de entrega e recebimento, (iii) serviço de entrega especial (*courrier*), com confirmação de entrega, ou (iv) por meio de carta registrada, endereçados à respectiva parte:

Se para a Emitente:

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.**

Avenida Angelica, nº 1996, 12º andar, conjunto 1202, Sala 3, Consolação

São Paulo, SP

CEP 01228-200

At.: André Czitrom

Telefone: (11) 3663-0611

E-mail: [andre@magikjc.com.br](mailto:andre@magikjc.com.br)

Se para o Credor Original:

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta,

Porto Alegre, RS,

CEP 90.560-002,

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515-6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

Se para a Securitizadora:

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

A Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição

São Paulo, SP

CEP 04544-050

Att.: João Paulo Pacífico

Telefone: (11) 3047-1010

E-mail: [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br)

* 1. As Partes se responsabilizam a manter constantemente atualizado(s) o(s) endereço(s) para efeitos de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB.

1. **CESSÃO DE CRÉDITO**
   1. As Partes, desde já, autorizam a cessão e transferência da presente Cédula para fins da Securitização pelo Credor Original à Securitizadora.
   2. O Credor poderá, independentemente de qualquer aviso ou notificação à Emitente, exceto para fins do artigo 290 do Código Civil, ceder os direitos de sua titularidade, decorrentes desta Cédula, a terceiros, os quais estarão sub-rogados em todas as ações, privilégios e garantias decorrentes dos direitos cedidos, podendo, para tanto, entregar ao cessionário toda a documentação relativa ao crédito.
   3. A Emitente e a Avalista declaram-se cientes de que o Credor utilizará os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula como lastro da emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei 10.931.
   4. A Emitente e a Avalista não poderão ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações descritas nesta CCB sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do Credor ou dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme o caso.
2. **OBRIGAÇÕES DA EMITENTE**
   1. A Emitente neste ato se obriga perante o Credor, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, que na Data de Emissão, na Data de Desembolso e durante toda a vigência desta CCB a:
3. responder pela existência, autenticidade e correta formalização, nos termos da legislação vigente, desta CCB;
4. efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre esta CCB e que sejam de responsabilidade da Emitente;
5. destinar os recursos disponibilizados pelo Credor em função desta CCB conforme item 8, do Quadro-Resumo acima;
6. manter o Credor indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-lo, de quantias que venha a comprovadamente desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
7. indenizar o Credor por qualquer perda ou dano, inclusive à sua imagem, que o Credor venha a experimentar em decorrência de dano ambiental relacionado às atividades da Emitente;
8. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a CCB não sejam empregados em **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevido a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas, **(b)** pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras, e **(c)** qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Lei Anticorrupção;
9. não realizar operações com partes relacionadas, exceto aquelas realizadas no curso ordinário dos negócios da Emitente, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
10. não realizar qualquer pagamento ou distribuição a quotistas ou acionistas da Emitente, seja a título de dividendos, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra modalidade que venha a causar um Efeito Adverso Relevante;
11. obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades em relação aos Empreendimentos, apresentando ao Credor, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item, cabendo, porém, ao Credor observar o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018, conforme alterada), no que for aplicável;
12. proteger e preservar o meio ambiente, bem como corrigir e evitar práticas danosas ao meio ambiente, buscando executar seus serviços em observância à legislação vigente, incluindo, mas não se limitando à Legislação Socioambiental, no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;
13. não empregar trabalho de menor que tenha até 18 anos, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais a sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, considerando este o período compreendido entre 22h e 5h;
14. não utilizar práticas de discriminação negativa e limitativa ao acesso na relação de emprego ou a sua manutenção, tais como, mas não se limitando a, motivos de sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou gravidez;
15. não infringir ou deixar de observar as obrigações estabelecidas por qualquer Lei Anticorrupção;
16. entregar ao Credor e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, mediante solicitação neste sentido, em até 10 (dez) dias corridos contados da referida solicitação ou em prazo especificamente solicitado pelo Credor e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, 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, cabendo ao Credor e ao Agente Fiduciário dos CRI observar a Lei Geral de Proteção de Dados, no que for aplicável;
17. não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do Credor ou dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme o caso;
18. arquivar os atos societários necessários para a celebração desta CCB e dos demais Documentos da Operação e para outros negócios jurídicos na junta comercial respectiva no prazo de até 90 (noventa dias) dias da data de assinatura;
19. comprovar semestralmente ao Credor, a contar da Data de Desembolso desta Cédula, as despesas incorridas e investimentos efetuados nos Empreendimentos, nos termos do Anexo I desta Cédula;
20. fornecer mensalmente ao Credor um relatório de evolução de obras e demais informações relevantes dos Empreendimentos das SPEs (tais como, evolução de vendas, número de distratos, data de lançamento das fases, data esperada do “habite-se” da cada fase, etc.);
21. manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência desta CCB, as declarações e garantias apresentada na CCB, no que for aplicável;
22. assegurar que seja arquivada, tempestivamente, na Jucesp a ata que formaliza a autorização da outorga da garantia de aval pela Avalista, nos termos do artigo 6º, inciso II da Lei 14.030, de 28 de julho de 2020; e
23. praticar todos os atos que sejam considerados necessários para a plena constituição das Garantias.

**9.1.1.** A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Credor 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 da CCB de forma diversa da estabelecida no item 9 do Quadro Resumo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do Credor. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

1. **DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DA AVALISTA**
   1. A Emitente e a Avalista declaram e garantem ao Credor, conjunta e solidariamente, conforme aplicável, sem prejuízo de outras declarações contidas nos restantes Documentos da Operação, conforme aplicável, que, na Data de Emissão, na Data de Desembolso e durante toda a vigência desta CCB:
2. é sociedade empresária limitada devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
3. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Cédula, 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 necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
4. a celebração desta Cédula e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(d)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;
5. a celebração desta CCB: **(a)** não irá resultar em (*1*) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou documento no qual a Emitente seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, (*2*) criação de qualquer Gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, ressalvadas as garantias outorgadas nos termos aqui previstos, ou (*3*) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** dos atos societários e constitutivos da Emitente; e **(c)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas, exceto pelas formalidades previstas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação;
6. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que seja de conhecimento das Partes, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, a presente Cédula e os demais Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica e financeira da Emitente;
7. não foi notificada acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possam vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante;
8. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, **(a)** de boa-fé esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, e **(b)** tenha sido obtida a suspensão da exigibilidade de tais obrigações;
9. a celebração desta CCB não resulta e nem resultará, direta ou indiretamente, na incapacidade de pagamento de dívidas da Emitente;
10. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento, pela Emitente, de suas obrigações nos termos da presente Cédula, ou para sua realização;
11. tem ou terá as autorizações e licenças (inclusive ambientais e trabalhistas) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades nos Empreendimentos, bem como a Emitente não se envolve em quaisquer atividades que contrariem, no todo ou em parte, os artigos 3º a 6º da Declaração Universal dos Direitos do Homem da Organização das Nações Unidas (ONU);
12. inexiste **(a)** descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou pendente, de seu conhecimento que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
13. não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Empreendimentos, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou o presente instrumento;
14. os terrenos onde se localizam(rão) os Empreendimentos não se encontram em área de proteção de manancial, ou em área ou entorno de área de proteção ou tombamento cultural, histórica, paisagística e arqueológica;
15. até onde é de seu conhecimento, tendo em vista os laudos ambientais já realizados até o momento, os Empreendimentos estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem ou possam vir a afetar negativamente a cessão dos Créditos Imobiliários;
16. até onde é de seu conhecimento, tendo em vista as certidões obtidas e consultas realizadas até o momento, não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação já iniciados e ainda em trâmite, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos;
17. não existem, até a data de assinatura desta CCB, ações pessoais ou reais, seja de natureza comercial, fiscal, trabalhista, instituídas contra si ou seus bens, em qualquer tribunal do Brasil ou no exterior, que afetem o cumprimento de suas obrigações no âmbito da presente emissão, especialmente em relação a esta CCB;
18. **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(c)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente CCB, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;
19. não emprega (e não tem conhecimento do emprego, por suas Controladoras, Controladas, seus sócios e administradores, de) menor até 18 (dezoito) anos, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais a sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, considerando este o período compreendido entre as 22h e 5h;
20. cumpre (e, no seu conhecimento, suas Controladoras, Controladas, seus sócios e administradores estão cumprindo), assim como cumprirá, todas as normas que lhes são aplicáveis, decorrentes das Leis Anticorrupção e/ou das normas específicas sobre o assunto aplicáveis ao seu ramo de atuação, bem como envidará todos os esforços para **(a)** tratar eventuais desvios na forma das referidas Leis Anticorrupção e **(b)** cooperar com as autoridades competentes conforme requerido pela legislação aplicável;
21. não recebeu e não receberá, não ofereceu e não oferecerá, não autorizou e não autorizará, bem como não tem conhecimento por parte de seus respectivos administradores, representantes legais e empregados, da realização, oferecimento e/ou autorização, direta ou indireta, no âmbito desta emissão, de qualquer pagamento, presente, entretenimento, viagem, promessa ou outra vantagem para o uso ou benefício, direto ou indireto, de qualquer autoridade ou funcionário público, conforme legislação aplicável, qualquer indivíduo ou entidade, nacional ou estrangeiro, pertencentes ou não à administração pública, nacional ou estrangeira, ou a elas relacionadas, inclusive partido político, membro de partido político, candidato a cargo eletivo, quando tal pagamento, oferta ou promessa de presente, entretenimento ou viagem, ou qualquer outra vantagem, constituírem um ilícito previsto nas Leis Anticorrupção;
22. mantém políticas e procedimentos internos que visam prevenir e detectar o descumprimento das Leis Anticorrupção por seus administradores, representantes, empregados e controladas envolvidos na prestação de serviços objeto desta emissão e da emissão dos CRI, bem como declara, ainda, que possui suas próprias regras e políticas internas de *compliance*, ética e responsabilidade social e se obriga a observá-las durante toda a vigência dos CRI;
23. informou a seus administradores, representantes legais e empregados diretamente envolvidos na prestação de serviços objeto desta emissão e da emissão dos CRI, bem como às suas Controladas envolvidas nas atividades relacionadas a esta emissão e à emissão dos CRI, de seu compromisso em relação ao disposto nos itens (xx) a (xxi) acima, bem como, em relação aos serviços objeto desta emissão e da emissão dos CRI, implementou políticas e procedimentos para que seus administradores, representantes legais e empregados se comprometam a não praticar condutas ou omissões que possam resultar em responsabilidade para qualquer das Partes sob as Leis Anticorrupção;
24. responsabiliza-se pelos atos praticados em descumprimento ao disposto nesta CCB, por si e suas respectivas Controladas envolvidas diretamente nas atividades relacionadas a esta emissão e à emissão dos CRI, seus respectivos administradores e empregados, no que se refere exclusivamente às operações, atividades e serviços previstos nesta emissão e na emissão dos CRI, na forma das Leis Anticorrupção;
25. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive conforme o disposto na Legislação Socioambiental, nas Leis Anticorrupção, na legislação penal, na legislação trabalhista, na legislação previdenciária e na legislação tributária, conforme aplicáveis;
26. não utiliza (e não tem conhecimento da utilização, por suas Controladoras, Controladas, seus sócios e administradores, de) trabalho infantil ou escravo, bem como incentivo à prostituição;
27. a emissão desta CCB não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
28. todas as informações prestadas pela Emitente no âmbito da Emissão são verdadeiras, consistentes, precisas, corretas e suficientes;
29. as demonstrações financeiras da Emitente submetidas ao Credor representam corretamente a posição financeira da Emitente nas datas em que foram levantadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emitente de forma consolidada;
30. esta CCB se constitui em uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emitente, exequível de acordo com os seus termos e condições;
31. tem plena ciência e concorda integralmente com os termos e as condições desta CCB, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo de seu valor, que foi acordado por livre vontade entre a Emitente e o Credor, em observância ao princípio da boa-fé;
32. não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
33. não apresenta qualquer obrigação vencida e não paga perante o Credor;
34. está familiarizado com instrumentos financeiros com características semelhantes à CCB, bem como tem conhecimento de todos os demais documentos envolvidos na emissão dos CRI, incluindo, mas sem se limitar, ao Termo de Securitização;
35. está ciente de que emite a presente CCB em favor do Credor, a qual é endossada para a Securitizadora no âmbito da operação de securitização que envolve a presente emissão, pela Securitizadora, dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização a ser celebrado para regular a emissão dos CRI, nos termos Lei 10.931 e da Instrução CVM 476, cujo lastro serão os Créditos Imobiliários da presente CCB;
36. está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula;
37. não depende economicamente da outra Parte;
38. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
39. as discussões sobre o objeto contratual desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
40. esta CCB, os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emitente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e XII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, e do artigo 28, da Lei 10.931;
41. os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas nesta Cédula;
42. as discussões sobre o objeto contratual desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
43. foi informada e avisada 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;
44. as declarações e garantias prestadas nesta Cédula são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto; e
45. 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.
    * 1. A Emitente e a Avalista obrigam-se a comunicar ao Credor, em prazo razoável, caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.
    1. Obrigações e Direitos Adicionais: sem prejuízo das demais obrigações assumidas nos termos desta CCB, a Emitente obriga-se, a:
46. cumprir todos os requisitos e obrigações estabelecidos na presente CCB, nos demais Documentos da Operação, quando aplicáveis e na regulamentação em vigor pertinente à matéria;
47. fornecer ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) (ou em prazo mais longo, se assim permitido na forma da regulamentação aplicável), cópia dos balancetes trimestrais consolidados da Emitente;
48. manter seus bens imóveis devidamente segurados, conforme práticas de mercado;
49. caso venha a celebrar contratos operacionais relevantes, manter uma estrutura adequada de tais contratos, os quais são condição fundamental da continuidade do funcionamento;
50. não praticar qualquer ato em desacordo com o seu respectivo contrato social;
51. encaminhar ao Credor, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contado do recebimento da citação, cópia de pedido de falência, insolvência, ou evento equivalente, conforme aplicável, apresentado por terceiros contra si e/ou qualquer Controlada, conforme aplicável;
52. comunicar ao Credor, por escrito, em em até 48 horas, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante ou ensejar um Evento de Vencimento Antecipado;
53. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários ao cumprimento das obrigações previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação;informar ao Credor, por escrito, em até 10 (dez) Dias Úteis da data em que vier a tomar ciência, acerca da ocorrência de **(i)** descumprimento da Legislação Socioambiental; **(ii)** ocorrência de dano ambiental; e/ou **(iii)** instauração e/ou existência de processo administrativo ou judicial relacionado a aspectos socioambientais, que, em qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima, possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, observado que a ressalva de Efeito Adverso Relevante aqui estabelecida não se aplica a qualquer **(x)** violação da Legislação Socioambiental; e/ou **(y)** incentivo que, em quaisquer dos casos indicados nos itens (x) e (y) acima, esteja relacionado a prostituição e/ou utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;
54. notificar o Credor, em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da ocorrência do fato, sobre qualquer alteração nas condições econômicas, financeiras, comerciais, operacionais, regulatórias, societárias que causem um Efeito Adverso Relevante;
55. arcar, de forma exclusiva, com todos os custos e despesas relacionados à emissão da presente CCB e à celebração do Documentos da Operação;
56. efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadamente incorridas pelo Credor em razão da emissão da presente CCB, ou dos demais Documentos da Operação, que venham a ser necessárias para proteger seus direitos e interesses como credor da CCB ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Credor nos termos desta CCB.
57. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. O não exercício pelo Credor, de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.
    2. Informações: a Emitente autoriza o Credor, nos termos da Resolução nº 4.571 do Conselho Monetário Nacional, datada de 26 de maio de 2017 (conforme alterada ou substituída de tempos em tempos, a “Resolução 4.571”), em caráter irrevogável e irretratável, a: **(i)** prestar ao Banco Central do Brasil, a qualquer tempo, informações relativas a quaisquer operações de crédito, conforme definidas na Resolução 4.571, inclusive a presente, assim como registrar tais informações e dados no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil (“SCR”) ou outro sistema que o venha a suceder ou complementar, e **(ii)** consultar as informações relativas à Emitente constantes dos referidos sistemas.
       1. A Emitente concorda, adicionalmente, que a autorização para consultas de que trata o item (ii) da Cláusula 11.2 acima se estende, também, a quaisquer outras instituições que podem consultar o SCR (ou outro sistema que o venha a suceder ou complementar) nos termos da Resolução 4.571 e regulamentação suplementar vigente, incluindo as câmaras e os prestadores de serviços de compensação e de liquidação e as entidades autorizadas a exercer as atividades de depósito centralizado ou de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, bem como aquelas que adquiram ou recebam em garantia, ou manifestem interesse de adquirir ou de receber em garantia, total ou parcialmente, qualquer operação de crédito.
       2. O SCR é um sistema administrado pelo BACEN, constituído por informações remetidas por determinadas instituições especificadas na regulamentação em vigor, a respeito de operações de crédito, e tem por finalidade prover informações ao BACEN, para fins de monitoramento do crédito no sistema financeiro e para o exercício de suas atividades de fiscalização, além de propiciar o intercâmbio de informações entre instituições financeiras a respeito do montante de responsabilidades de clientes em operações de crédito.
       3. O Credor, neste ato, para os fins do artigo 11 da Resolução 4.571, comunica à Emitente que efetuará o registro no SCR das operações de crédito por ele originadas, conforme definidas na Resolução 4.571.
    3. A Emitente, neste ato, autoriza o Credor a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. e quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pelo Credor.
    4. Toda e qualquer alteração e/ou modificação desta Cédula deverá ser efetivada por escrito, através de aditamentos.
       1. Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a esta CCB após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia que a presente CCB poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas a B3, ANBIMA, CVM e/ou demais reguladores; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável.
       2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura do Credor Original, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Credor original, principalmente se acarretar eventual incidência ou aumento do IOF.
    5. Tolerância: a abstenção de exercício ou faculdade assegurada ao Credor por lei ou nesta CCB, bem como tolerância com eventual atraso no cumprimento das obrigações da Emitente não implicará em novação de qualquer dispositivo desta CCB, nem impedirá que o Credor venha a exercer seus direitos a qualquer momento.
    6. Liberdade Econômica: a presente CCB é produto da vontade das partes, não podendo qualquer das Partes questionar esta CCB e/ou qualquer de suas cláusulas ou anexos frente às demais Partes, ou alegar que esta CCB e/ou qualquer de suas cláusulas ou anexos é contrária à legislação ou regulamentação aplicável ou à vontade de tal Parte, inclusive, em qualquer das hipóteses previstas acima, em relação ao Valor de Principal, Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, penalidades, indenização, Sanções, obrigações, declarações, condições para os negócios estabelecidos, Pagamento Antecipado Facultativo e Eventos de Vencimento Antecipado.
    7. Obrigações Irrevogáveis e Irretratáveis: as obrigações decorrentes desta CCB e dos demais Documentos da Operação são irrevogáveis e irretratáveis, de cumprimento obrigatório não obstante a ocorrência de casos fortuitos, eventos de força maior e/ou quaisquer alterações em condições de mercado, câmbio, inflação, taxas de juros, quaisquer outras condições de natureza política, econômica ou de qualquer outra ordem, as quais as partes entendem serem sempre possíveis e previsível estarem sujeitas a flutuações significativas e não afetarem as premissas da negociação desta CCB e/ou dos demais Documentos da Operação.
    8. Agentes: o Credor poderá contratar terceiros, às suas próprias expensas, para a prestação de serviços de controle das Garantias mencionadas no item 10 do Quadro Resumo e para auditoria de procedimentos (“Agentes”). Nessa hipótese, todos os direitos do Credor relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação à garantia prevista nesta CCB poderão ser exercidos diretamente por tais Agentes, cuja designação deverá ser informada à Emitente.
    9. Via Negociável: esta CCB é emitida ao Credor em 1 (uma) via negociável, sendo as demais vias não negociáveis.
    10. Anexos: os anexos a esta CCB são partes integrantes e indissolúveis desta CCB.
    11. As Partes obrigam-se por si e seus sucessores ao fiel cumprimento desta Cédula.
    12. Esta Cédula é regida, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.
    13. O Credor poderá, mediante prévia comunicação por escrito à Emitente, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, determinar que o pagamento de qualquer importância decorrente desta Cédula seja realizado em uma outra conta a ser informada pelo Credor.
    14. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, compreendendo o principal, atualização monetária, juros, encargos moratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos legais e contratuais. A Emitente reconhece, ainda, que a presente Cédula constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 28 da Lei 10.931.
    15. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento (ICP-Brasil), a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.
58. **FORO**
    1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa à presente Cédula, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam a presente Cédula em 1 (uma) via negociável (a qual ficará com o Credor, nos termos da lei) e em 3 (três) vias não negociáveis, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura.)*

*[Página de Assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 41500852-2]*

|  |  |
| --- | --- |
| **MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.** | |
| *Emitente* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*[Página de Assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 41500852-2]*

|  |  |
| --- | --- |
| **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI** | |
| *Credor*  Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi Cargo: Diretor | |
|  |  |
|  |  |

*[Página de Assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 41500852-2]*

|  |  |
| --- | --- |
| **ANGELICA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS – EIRELI** | |
| *Avalista* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*[Página de Assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 41500852-2]*

**Testemunhas:**

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

(verso da Cédula de Crédito Bancário)

|  |
| --- |
| **TERMO DE ENDOSSO**  Por meio do presente Termo de Endosso o credor desta Cédula de Crédito Bancário (“CCB”), **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI,** instituição financeira, com sede na Rua Cristóvão Colombo, 2955, Conjunto 501, Floresta, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Endossante”), endossa essa CCB para a **GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.876.090/0001-93 (“Securitizadora”), transferindo todos os direitos constante desta CCB, passando a Securitizadora a ser o novo “Credor” desta CCB,sendo a sua legítima titular para todos os fins de direito, sem qualquer responsabilidade do Endossante pelo pagamento da CCB e pela solvência da Emitente, nos termos do artigo 914 do Código Civil, compreendendo a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, indenizações, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos créditos oriundos da CCB, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.  São Paulo/SP, [data].  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**  Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi Cargo: Diretor    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**  Por: Por:  Cargo: Cargo:  Testemunhas:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Nome:  CPF: CPF: |

Anexo I

*Modelo de Declaração Financeira de Destinação dos Recursos*

Declaramos, em cumprimento ao disposto no item 9 do Quadro Resumo da CCB, que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Período da utilização dos recursos | Valor Utilizado por Período | | | Valor Total Utilizado por Período | Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta | Valor Total Utilizado | Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta |
| SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |  | [●] |  | [●] |
| Total |  |  |  |  |  |  |  |

São Paulo, [DATA].

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.**

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

Anexo II

*CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Utilização dos recursos** | **Valor e Percentual Utilizados por Período** | | | **Total Utilizado por Período** |
| **SPE / Imóvel Destinação Bem Viver Design** | **SPE / Imóvel Destinação Bem Viver Cesário Mota** | **SPE / Imóvel Destinação Bem Viver Santa Cecília (Fortunato)** |
| **Realizado (Reembolso)** | R$ 586.600,80 | R$ 579.423,42 | R$ 178.763,45 | **R$ 1.344.787,67** |
| **6 (seis) meses a contar do desembolso da CCB** | R$ 2.554.850,48 | R$ 600.000,00 | R$ 500.361,85 | **R$ 3.655.212,33** |
| **Percentual utilizado para reembolso, em ralação ao valor da emissão da CCB** | 11,7% | 11,6% | 3,6% | **26,9%** |
| **Percentual a ser utilizado nos 6 (seis) meses após a emissão da CCB, em ralação ao valor captado** | 51,1% | 12,0% | 10,0% | **73,1%** |

**ANEXO III –** **DESCRITIVO DAS DESPESAS OBJETO DO REEMBOLSO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento | Matrícula do Imóvel | Empresa | Nº da Nota Fiscal | Data de Emissão da Nota Fiscal | Data de Vencimento (NF) | Valor Bruto (R$) | Fornecedor | Despesas |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |