

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 018

92413

Operação: Mútuo

PORTO ALEGRE - RS

Modalidade: Financiamento Imobiliário para Aplicação em Empreendimentos Habitacionais

Taxa: Taxa DI + 5,00% (cinco por cento) ao ano

Valor: Até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), podendo ser reduzido para o montante liberado nos termos do item 1.5 abaixo ou aumentado mediante aditamento à presente CCB.

A “Emitente”, a seguir qualificada, pagará por esta Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“CCB” ou ou “Cédula”), em moeda corrente nacional, ao “Financiador”, abaixo qualificado, ou ao seu cessionário, conforme aplicável, a quantia certa, líquida e exigível mencionada acima, na praça de pagamento abaixo indicada, acrescida dos encargos na forma prevista no “Quadro II - Características da Operação”, observando-se as datas de pagamento e demais condições constantes do “Item IV- Condições da Operação”.

I. PARTES

1. FINANCIADOR:		CNPJ:
DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA (“Financiador”)		10.372.647/0001-06
ENDEREÇO:	CIDADE:	ESTADO:
Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21.940-005	Rio de Janeiro	RJ
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:		
Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, Rio de Janeiro, RJ		
2. EMITENTE:		CNPJ:
CAPA ENGENHARIA S.A. (“Emitente”)		90.025.073/0001-20
ENDEREÇO:	CIDADE:	ESTADO:
Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, 9º andar	Porto Alegre	RS
3. AVALISTA:		CNPJ:
NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A. (“Avalista I”)		13.062.866/0001-79
ENDEREÇO:	CIDADE:	ESTADO:
Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - andar 9 sala 901	Porto Alegre	RS
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:		

DOCS - 1348310v1

92413

PORTO ALEGRE / RS

Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - andar 9 sala 901		
4. AVALISTA: CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT ("Avalista II")		CPF: 173.250.300-10
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, 618 - apto 701	CIDADE: Porto Alegre	ESTADO: RS
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA: Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - salas 901, 902 e 903		
5. AVALISTA: VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO ("Avalista III", e quando em conjunto com o Avalista I e com o Avalista II, simplesmente os "Avalistas")		CPF: 516.553.140-68
ENDEREÇO: Rua Tomaz Gonzaga, 900 - apto 404, bloco 1	CIDADE: Porto Alegre	ESTADO: RS
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA: Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - salas 901, 902 e 903		
6. INTERVENIENTE ANUENTE: EDSON FONSECA E SILVA ("Investidor" ou "Credor")		CPF: 140.331.516-72
ENDEREÇO: Rua Diógenes Nogueira, nº 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park	CIDADE: Itaúna	ESTADO: MG
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA: Rua Diógenes Nogueira, nº 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park, Itaúna, MG		

(sendo o Financiador, a Emitente, as Avalistas e o Investidor, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

1. VALOR DO CRÉDITO (" <u>Valor do Crédito</u> ") Até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), podendo ser reduzido para o montante liberado nos termos do item 1.5 abaixo ou aumentado mediante aditamento à presente CCB	2. PRAZO DA OPERAÇÃO 1.260 (mil, duzentos e sessenta) dias, a contar da Data de Emissão (abaixo definida) da presente CCB.
3. TAXA DE JUROS EFETIVA Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa	4. AMORTIZAÇÃO Os Juros serão pagos em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e o principal será pago em

DOCS - 1348310v1

92413

DI, abaixo definida, acrescido de <i>spread</i> de 5,00% (cinco por cento) ao ano (CDI + 5,00% a.a.) ao ano, base 252 dias úteis.	apenas uma parcela na data de Vencimento, nos termos desta CCB.
5. INDEXADOR Taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra</i> grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP") no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , conforme item 1.7. do "Item IV - CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO" ("Taxa DI") ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 1.2. e seus subitens do "Item IV - CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO".	6. PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO Mensal (exceto em relação ao primeiro aniversário, ocasião em que a capitalização será calculada <i>pro rata</i> à Data de Emissão, abaixo definida). A primeira parcela, composta por juros, é devida em 11 de agosto de 2017.
7. IOF Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, em razão da destinação dos recursos descrita no item 8 abaixo.	7.1. COMISSÃO DE ABERTURA DE CRÉDITO Pela abertura de crédito, o Financiador fará jus ao montante de R\$ 94.078,58 (noventa e quatro mil, setenta e oito reais e cinquenta e oito centavos).
8. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descritos no Anexo I a esta CCB. ("Empreendimentos Habitacionais Alvo").	
9. DESCRIÇÃO DOS PAGAMENTOS Os Juros serão pagos em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais contadas da Data de Emissão e o principal será pago em apenas uma parcela na Data de Vencimento, nos termos desta CCB.	
10. ENCARGOS MORATÓRIOS Conforme cláusula 4, abaixo	11. PRAÇA DE PAGAMENTO São Paulo - SP
12. GARANTIAS Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas, em favor do Credor, as garantias	13. PAGAMENTO ANTECIPADO A critério da Emitente, será admitido o pré-pagamento total do saldo devedor desta CCB, a qualquer momento a partir da Data de Emissão.

- 92413 -

mencionadas na Cláusula Quinta, abaixo, (“Garantias”), sem prejuízo de outras, eventualmente.	nos termos dos itens 1.3 a 1.3.4, abaixo.
---	---

III. EMISSÃO E OUTROS DADOS DESTA CCB

1. NÚMERO DE VIAS: 1 via negociável desta CCB, que ficará em poder do Financiador, ou do Credor (abaixo definido), conforme o caso, e 3 vias não negociáveis.	2. LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	3. DATA DE EMISSÃO: 11 de julho de 2017 (“Data de Emissão”).
4. CONTA PARA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS		
Banco Banco Banrisul - 041	Agência 0362	N.º da Conta Corrente 06. 068887.0-3

Para a representação da operação de crédito, na modalidade “financiamento imobiliário para aplicação em empreendimentos habitacionais” (“Financiamento Imobiliário”), a Emitente emite esta CCB, pactuando com o titular da via negociável desta CCB, doravante designado simplesmente “Credor”, as seguintes condições:

IV. CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO, AMORTIZAÇÃO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, ENCARGOS REMUNERATÓRIOS E DESEMBOLSO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. Liquidação: O crédito concedido, cujo valor está disciplinado no item 1 do “Quadro II - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO”, será liquidado na quantidade de parcelas indicada no item 4 do “Quadro II - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO”, sendo que o valor e data de vencimento de cada parcela serão informadas à Emitente, pelo Financiador e/ou pelo credor, conforme o caso, com até 5 (cinco) dias de antecedência do efetivo pagamento.

1.1.1. Se qualquer uma das Datas de Pagamento, coincidir com data que não seja Dia Útil (conforme abaixo definido), referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior, sem que haja qualquer acréscimo aos valores devidos.

DOCS - 1348310v1

92413

PORTO ALEGRE - RS

1.1.2. Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da CETIP e/ou de qualquer obrigação pecuniária desta Cédula, serão considerados como dias úteis quaisquer dias que não sejam sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ("Dias Úteis" ou, individualmente, "Dia Útil"). Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária, pelas Partes, sem que haja qualquer acréscimo aos valores devidos, multa e/ou penalidades, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

1.2. Juros Remuneratórios: O Saldo Devedor não amortizado da CCB, conforme definido abaixo, será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada, diariamente, pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de um *spread* de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois Dias Úteis) ("Spread" ou "Taxa", sendo que, quando referido em conjunto com a Taxa DI, simplesmente a "Remuneração"). A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta, de forma exponencial, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a Data de Emissão, ou da última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a data do cálculo.

1.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, será utilizada, em sua substituição, a taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("Taxa SELIC").

1.2.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI a esta Cédula, será utilizada a Taxa SELIC. Na impossibilidade legal de aplicação da Taxa SELIC, será aplicada a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada, então, a taxa média ponderada de remuneração dos títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, à época de tal verificação, que tiverem sido negociados nos 30 (trinta) dias anteriores, com prazo de vencimento equivalente à *duration* estimada do fluxo residual da CCB.

1.2.3. Além da remuneração estabelecida nesta cláusula, ficarão também a cargo da Emitente todos os tributos incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Credor no âmbito desta CCB, incluindo Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ

e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente ao Credor, no âmbito da presente CCB, serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos, incluindo, mas não limitado os valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ ou Imposto de Renda Pessoa Física - IRPF, conforme o caso, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, à Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e outros que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou, ainda, custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emitente tenha que reter ou deduzir dos pagamentos feitos ao Credor quaisquer tributos e/ou taxas, deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais, de modo que o Credor receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross-up*). Os pagamentos devidos pela Emitente em razão desta CCB deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Na hipótese de algum tributo passar a incidir sobre obrigação de pagamento da Emitente ou sobre o tratamento da receita do Credor diretamente relacionada a esta CCB, tais valores deverão ser acrescidos ao montante da obrigação. Igualmente, na hipótese de cessão dos créditos oriundos desta CCB a terceiro, caso algum tributo passe a incidir sobre obrigação de pagamento da Emitente ou sobre o tratamento da receita do respectivo cessionário, diretamente relacionada a esta CCB, tais valores deverão ser acrescidos ao montante da obrigação. O disposto neste item não se aplica no caso de tributos e/ou contribuições que sejam criados para incidir sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira, que deverão ser suportados, integralmente, pela parte diretamente afetada por sua incidência.

1.3. Resgate Antecipado: Fica facultado à Emitente realizar, na Data de Resgate Antecipado (conforme adiante definida), a qualquer momento a partir da Data de Emissão, o resgate antecipado parcial ou total, do Saldo Devedor da CCB ("Resgate Antecipado"), acrescido de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, observados os subitens abaixo.

1.3.1. Observado o disposto neste item 1.3, o Resgate Antecipado poderá ocorrer em qualquer data a partir da Data de Emissão ("Data de Resgate Antecipado").

1.3.2. Na hipótese de Resgate Antecipado, será devido o valor presente dos valores a receber, acrescidos de multa de pré-pagamento (*break funding fee*) em valor equivalente a: (i) 3,00% a.a. (três por cento ao ano) ("Prêmio").

1.3.2.1. Não será devido o Prêmio caso o Resgate Antecipado seja realizado a partir da Data de Emissão com recursos provenientes das vendas das unidades dos Imóveis (conforme adiante definidos) alienados fiduciariamente em garantia da CCB ou com recursos provenientes da venda de unidades em estoque das sociedades cujas quotas/ ações venham a ser alienadas fiduciariamente em garantia da CCB, sendo certo que o Resgate Antecipado sem a incidência de Prêmio somente será realizado quando o fluxo do regime de caixa efetivamente pago corresponda a, no mínimo, 5,00% (cinco por cento) do saldo devedor da CCB.

1.3.3. O Resgate Antecipado do Saldo Devedor da CCB não eximirá a Emitente do pagamento de todos os encargos apurados até a Data de Resgate Antecipado, conforme previsto nesta CCB.

1.3.4. Para a realização do Resgate Antecipado desta CCB, na forma prevista no item 1.3 deste "Item IV - CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO", a Emitente deverá notificar o Credor, por escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, manifestando a sua intenção de realizar o resgate antecipado desta CCB.

1.4. Desembolso: Os recursos oriundos do Financiamento Imobiliário serão desembolsados à Emitente em, no mínimo, 3 (três) parcelas, conforme as Condições Precedentes e as Condições Para Liberação (abaixo definidas) forem sendo cumpridas, sendo certo que tais desembolsos serão realizados líquidos dos custos da estruturação da Operação (conforme abaixo definida).

1.4.1. Os recursos oriundos do Financiamento Imobiliário serão desembolsados à Emitente, em no mínimo 3 (três) parcelas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do cumprimento integral das Condições Precedentes A, das Condições Precedentes B, ou das Condições Precedentes C, conforme aplicável, abaixo definidas, diretamente na Conta Para Liberação dos Recursos, conforme indicada no quadro III, acima.

1.4.1.1. Os prazos previstos no item 1.4.1. acima, poderão ser prorrogados, por igual período, desde que, devidamente comprovada e justificada a ocorrência de

evento de caso fortuito ou força maior, que prejudique o cumprimento das obrigações previstas no item 1.4.

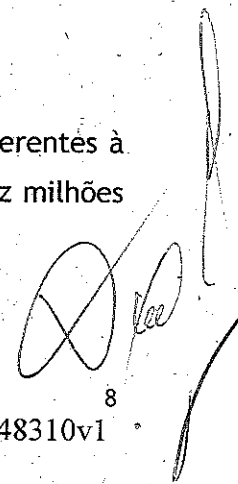
1.4.2. Todos e quaisquer direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pelo Financiador, por força desta CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Créditos Imobiliários") serão cedidos, num primeiro momento, pelo Financiador, ao Investidor, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser firmado, nesta data, entre o Financiador e o Investidor, com anuência da Emitente ("1º Contrato de Cessão"). Fica desde já acordado que, posteriormente, em momento oportuno, o Investidor e uma companhia securitizadora, a definir, ("Securitizadora"), firmarão novo instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários, por meio do qual o Investidor cederá à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários ("2º Contrato de Cessão") e, quando em conjunto com o 1º Contrato de Cessão, designados de "Contratos de Cessão").

1.4.3. Nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/2004"), a Securitizadora emitirá 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário, fracionárias, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração, à data da celebração do 2º Contrato de Cessão, entre a Securitizadora e a instituição custodiante, do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI").

1.4.4. A Securitizadora tem interesse em vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI por ela emitidas, a Certificados de Recebíveis Imobiliários, em duas séries distintas ("CRI Sênior" e "CRI Subordinado", respectivamente e quando mencionados em conjunto, simplesmente "CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

1.5. Condições Precedentes: São "Condições Precedentes A" à liberação de recursos referentes à primeira parcela da CCB referidas no item 1.4 acima, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), diretamente na Conta Para Liberação dos Recursos:

J J



92413

PORTO ALEGRE - RS

- (i) perfeita formalização desta CCB, do 1º Contrato de Cessão, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ambos abaixo definidos, entendendo-se como tal as suas assinaturas (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a comprovação da obtenção de todas as aprovações societárias da Emitente e das demais partes signatárias necessárias para perfeita formalização desta Cédula; e
- (ii) apresentação de laudos de avaliação informando os respectivos valores de venda forçada dos Imóveis, sendo certo que tais laudos deverão ter sido elaborados até 6 (seis) meses antes da Data de Emissão.
- (iii) conclusão da auditoria jurídica dos imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis e seus respectivos proprietários, em termos satisfatórios à Financiadora;
- (iv) não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nesta CCB;
- (v) não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nas condições financeiras e econômicas da Emitente, exceto caso, comprovadamente, (a) não inviabilize ou não prejudique, de forma substancialmente relevante, a constituição, validade e/ou exequibilidade desta Cédula; e (b) não afete de forma prejudicial e relevante a capacidade de pagamento e/ou disponibilização de recursos da Emitente no âmbito da presente Cédula, de forma a torná-la incapaz de honrar com tais obrigações; e
- (vi) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como não ocorrência de qualquer alteração de ordem política que afete as condições de mercado de forma adversa relevante e que torne inviável a oferta de CRI;

1.5.1. É "Condição Precedente B" à liberação de recursos referentes à segunda parcela da CCB, no montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), diretamente na Conta para Liberação dos Recursos, a comprovação do atendimento das Condições Precedentes A, bem como verificação das seguintes condições ("Condições Precedentes B"):

- (i) efetivo registro, nas matrículas dos Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em montante necessário ao atendimento do Índice de Cobertura Mínimo, definido

92413

PORTO ALEGRE - RS

no item 5.5.2, na forma prevista na alínea "ii" abaixo ou, o arquivamento da alteração do Contrato Social da Emitente na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, contemplando a Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o seu registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, o que ocorrer primeiro;

(ii) comprovação, pela Emitente, de que o Índice de Cobertura Mínimo, definido no item 5.5.2. está atendido, sendo certo que o Índice de Cobertura Mínimo deve estar atendido usando-se por referência o(s) montante(s) de CCB desembolsado(s) até o momento, acrescido do novo montante a ser desembolsado; e

(iii) assinatura e efetivo registro, no Cartório de Títulos e Documentos competente, do 1º Contrato de Cessão.

1.5.1.1. A segunda parcela da CCB no montante total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), será desembolsada em uma única parcela, após a comprovação do atendimento das Condições Precedentes B.

1.5.2. São "Condições Precedentes C" à liberação de recursos referentes à terceira parcela da CCB referida no item 1.4 acima, no montante total de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), valor este poderá ser reduzido em virtude do montante efetivo de subscrição e integralização dos CRI, diretamente na Conta Centralizadora:

(i) comprovação do atendimento das Condições Precedentes B, acima definidas;

(ii) assinatura e efetivo registro, no Cartório de Títulos e Documentos competente, do 2º Contrato de Cessão;

(iii) subscrição e integralização dos CRI, sendo certo que o montante total de CRI subscritos e integralizados determinará o montante que será liberado da terceira parcela.

1.5.2.1. Após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes C, item (i) e, à medida em que for verificado o cumprimento da Condição Precedente C, item (iii) será realizada a liberação dos recursos, ao par, referentes à liberação da

92413

PORTO ALEGRE - RS

terceira parcela da CCB diretamente na Conta Para Liberação dos Recursos em até 2 (dois) dias úteis.

1.5.3. Qualquer desembolso na Conta Para Liberação dos Recursos, será transferido líquido, sem qualquer atualização.

1.5.4. O não cumprimento das Condições Precedentes A e das Condições Precedentes B em até 90 (noventa) dias corridos da presente data acarretará, a exclusivo critério do Financiador e/ou do Investidor, conforme o caso, a rescisão da presente CCB, sem ônus para as Partes, exceto pelo reembolso das despesas incorridas pelo Financiador, Investidor e/ou demais prestadores de serviço, as quais deverão ser previamente aprovadas pela Emitente e integralmente por ela reembolsadas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio, pela parte que incorreu em tais despesas, do respectivo relatório / comprovante de despesas.

1.6. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

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

VNe = Valor Nominal da CCB, na Data de Emissão ou o valor liberado do item 1.5, após amortização, pagamento de juros ou incorporação de juros, se houverem, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator \ Juros = (Fator \ DI \times Fator \ Spread), \text{ onde}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, entre a Data de Emissão ou última Data de Aniversário da CCB, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de cálculo, próxima Data de Aniversário ou vencimento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O fator DI é apurado da seguinte forma:

92413-1

PORTO ALEGRE - RS

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + (TDI_k) \times 100\%]$$

Onde:

n = Número total de Taxa DI consideradas no período, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

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

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DIk = Taxa DI Over, de ordem k, divulgada pela CETIP, expressa de forma percentual ao ano, válida por 1 (um) Dia Útil, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FatorSpread = \left\{ [(i+1)]^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Spread = 5,00% (cinco por cento) ao ano; e

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou última Data de Aniversário da CCB, o que ocorrer por último, até a data do cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

- (i) Para efeito de cálculo, será sempre considerada a Taxa DI com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para o dia 15, será considerada a Taxa DI do dia 14, pressupondo-se que tanto os dias 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles);
- (ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;
- (iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas

- 92413 -

PORTO ALEGRE - RS

- decimais, sem arredondamento;
- (iv) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado em 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
 - (v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
 - (vi) O fator resultante da expressão $\text{FatorDI} \times \text{Fator Spread}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais com arredondamento.

1.7. Cálculo da Amortização: Sem prejuízo da hipótese de Resgate Antecipado, conforme definida no item 1.3 acima, o Valor Nominal da CCB será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento. O cálculo da parcela de amortização do valor nominal da CCB será realizado de acordo com a seguinte fórmula::

$$AM_i = [VNe \times (TA)]$$

Onde:

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

VNe = Conforme definido acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

2.1. Envio de Relatórios: Sempre que razoavelmente solicitado, em periodicidade não menor que 30 (trinta) dias corridos, a Emitente se obriga, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação feita pelo Financiador ou pelo Credor, a enviar relatórios demonstrando a aplicação dos recursos desta CCB nos Empreendimentos Habitacionais Alvo listados no "Anexo I" a esta CCB, bem como o andamento das obras destes, caso estejam em fase de construção.

2.1.1. Os relatórios mencionados no item 2.1 deverão ser identificados com os seguintes dados: emitente da CCB, empresa responsável pelos Empreendimentos Habitacionais Alvo em questão, descrição dos Empreendimentos Habitacionais Alvo e período a que se refere o

92413

PORTO ALEGRE - RS

relatório encaminhado. No tocante à aplicação dos recursos, os relatórios deverão informar: o tipo da despesa incorrida, o fornecedor correspondente, a data de pagamento, o valor bruto, o valor líquido e o valor da parcela paga.

2.2. Exibição de Comprovantes de Pagamento: A Emitente se obriga a exibir ao Financiador e/ou Credor, conforme o caso, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, sempre que por eles razoavelmente solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre os Empreendimentos Habitacionais Alvo, bem como sobre as acessões, melhorias e benfeitorias que a estes forem acrescidas, exceto os comprovantes de tributos/contribuições devidos por terceiro.

2.3. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: A Emitente e os Avalistas comprometem-se, ainda, a cumprir com o quanto descrito nos itens 2.3.1. e 2.3.2., respectivamente, abaixo.

2.3.1. A Emitente compromete-se a:

- (i) manter constantemente atualizados, junto ao Financiador, seu endereço, para fins de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB;
- (ii) aplicar os recursos exclusivamente conforme a destinação de recursos disposta nesta CCB;
- (iii) comprovar a destinação imobiliária dos recursos oriundos desta CCB, por meio da apresentação ao Credor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação e em periodicidade não menor que 30 (trinta) dias corridos, de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos;
- (iv) enviar relatórios para o Financiador e o Credor, sempre que razoavelmente solicitado, em periodicidade não menor que 30 (trinta) dias corridos, demonstrando a aplicação dos recursos desta CCB em quaisquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo listados no Anexo I, bem como o andamento das obras destes, caso estejam em fase de construção;
- (v) dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

- (vi) informar ao Financiador e ao Credor qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta CCB e nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emitente tenha tomado conhecimento do respectivo evento;
- (vii) comunicar ao Financiador e ao Credor a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprovadamente afetar, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta CCB, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emitente tenha tomado conhecimento do referido evento ou situação;
- (viii) solicitar, previamente, anuência ao Financiador e ao Credor, conforme o caso, sobre a intenção de deliberar a redução de seu capital social ou alteração no estatuto social que implique a concessão do direito de retirada aos acionistas da Emitente em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emitente na Operação; e
- (ix) cumprir com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos demais Documentos da Operação.

2.3.2. Os Avalistas comprometem-se a:

- (i) manter constantemente atualizados, junto ao Financiador, seus endereços, para fins de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB;
- (ii) informar ao Financiador e ao Credor qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta CCB, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que a Emitente tenha tomado conhecimento do respectivo evento; e
- (iii) comunicar ao Financiador e ao Credor a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprovadamente afetar, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta CCB, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emitente tenha tomado conhecimento do referido evento ou situação.

92413

PORTO ALEGRE - RS

2.4. Declarações da Emitente e dos Avalistas: A Emitente e os Avalistas declaram e garantem que:

- (i) respeitam a legislação ambiental aplicável aos Empreendimentos Habitacionais Alvo e que a utilização dos recursos oriundos desta CCB não implicará em violação de qualquer de seus dispositivos;
- (ii) para a realização dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, foram ou serão obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos Empreendimentos Habitacionais Alvo às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
- (iii) não têm conhecimento de que existam sobre os Empreendimentos Habitacionais Alvo quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação, sendo certo que qualquer restrição que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que os Empreendimentos Habitacionais Alvo não serão afetados;
- (iv) não têm conhecimento de que existam reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos Habitacionais Alvo, sendo certo que qualquer reclamação ambiental que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que não serão afetados os Empreendimentos Habitacionais Alvo;
- (v) não têm conhecimento de que existam, em relação aos Empreendimentos Habitacionais Alvo, questões ambientais e sociais, incluindo, mas não se limitando, a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação, ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambiental, conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a

92413

PORTO ALEGRE - RS

surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que não serão afetados os Empreendimentos Habitacionais Alvo;

(vi) na hipótese de existirem eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos Habitacionais Alvo, a Emitente responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(vii) os Empreendimentos Habitacionais Alvo 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 possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições a Emitente agirá prontamente para que sejam imediatamente sanadas, de forma que não serão afetados os Empreendimentos Habitacionais Alvo;

(viii) não têm conhecimento de que exista qualquer exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Empreendimentos Habitacionais Alvo e não têm conhecimento de que uma exigência de tal natureza esteja na iminência de ser feita, sendo certo que qualquer pendência ou exigência que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que não serão afetados os Empreendimentos Habitacionais Alvo;

(ix) não têm conhecimento de que existam contra si processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos Habitacionais Alvo e que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, sendo certo que qualquer processo dessa natureza que venha a surgir obrigará a Emitente a substituir, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tomar conhecimento, os Empreendimentos Habitacionais Alvo afetados, ou, alternativamente e a exclusivo critério da Emitente, liquidar parcialmente esta CCB, no montante equivalente aos recursos que seriam utilizados nos Empreendimentos Habitacionais Alvo, com a incidência de prêmio;

92413

PORTO ALEGRE - RS

(x) a Emitente é uma sociedade devidamente constituída, validamente existente e em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil;

(xi) a Emitente está plena e perfeitamente autorizada a emitir esta CCB e os Avalistas a prestarem o Aval (abaixo definido), bem como realizaram todos os atos societários necessários para tanto;

(xii) esta CCB constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emitente e dos Avalistas, exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos;

(xiii) a emissão desta CCB e o cumprimento pela Emitente e pelos Avalistas das obrigações dela decorrentes (i) não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; (ii) não estão nem estarão em conflito o estatuto social ou outros documentos societários da Emitente; e (iii) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Emitente e/ou os Avalistas sejam partes;

(xiv) conduz (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício das atividades de incorporação imobiliária, entre outras relacionadas ao seu negócio, conforme aplicável;

(xv) a Emitente realiza e realizará durante toda a vigência desta CCB, o integral e pontual pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes ou que venham a incidir sobre os Empreendimentos Habitacionais Alvo, cujo não pagamento possa afetar diretamente o cumprimento das obrigações da Emitente na operação, bem como sobre acessões, melhorias e benfeitorias que a estes forem acrescidas;

(xvi) não existem débitos em aberto referentes a tarifas ou preços cobrados por concessionários de serviços públicos por utilidades que beneficiam o Imóvel (conforme definido no item 5.3), o que inclui, mas não se limita a, cobranças de água, gás e energia elétrica;

(xvii) o Imóvel (conforme definido no item 5.3) encontram-se em situação regular no que se refere ao licenciamento ambiental nas esferas municipal e estadual;

92413

PORTO ALEGRE, RS

(xviii) a Emitente (a) não incorreu em qualquer inadimplemento obrigacional perante seus respectivos credores (*default*); (b) não teve dívidas submetidas a declaração de vencimento antecipado; e (c) não foi beneficiada com dispensas (*waivers*) de qualquer natureza;

(xix) em relação à Emitente, não existem restrições (contratuais ou legais) em vigor capazes de impedir a obtenção de financiamentos e/ou a realização de emissões públicas de valores mobiliários, independentemente do valor;

(xx) as declarações prestadas no âmbito da auditoria realizada sobre os Imóveis pela Emitente são verdadeiras, válidas e suficientes em todos os aspectos, e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas; e

(xxi) as declarações prestadas nesta CCB são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DESPESAS

3.1. Despesas: Todas as despesas inerentes à presente Cédula ou referentes às cessões de créditos, emissão de cédula de crédito imobiliário, registro na CETIP, taxa de custódia e honorários de instituição custodiante, como também as despesas relacionadas diretamente à gestão e administração dos CRI ("Despesas") serão de responsabilidade da Emitente, salvo se não previsto expressamente neste instrumento ou se referida despesa decorrer de ato ou solicitação do Credor.

3.1.1. Em razão de a finalidade da presente CCB consistir no financiamento de empreendimentos habitacionais, esta operação é isenta do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF"), de acordo com a legislação em vigor, especificamente nos termos do inciso I do artigo 9º do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

92413

PORTO ALEGRE - RS

3.1.1.1. A Emitente concorda e se compromete a arcar com o pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, caso (i) a utilização de qualquer Valor do Crédito não seja destinada ao desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, nos termos desta CCB; ou (ii) as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos Habitacionais Alvo não se enquadram, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente se responsabiliza por todos os custos incorridos pelo Financiador em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Financiador.

3.1.2. Correrão, ainda, por conta da Emitente, todas as despesas relacionadas e/ou decorrentes desta CCB, incluindo, mas não se limitando a, despesas junto a cartórios de registros públicos e quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que o Financiador ou o Credor tiverem que incorrer para a cobrança e/ou segurança do seu crédito, desde que legítimas e efetivamente comprovadas, bem como quaisquer outros ônus e encargos que venham a ser suportados pelo Financiador ou pelo Credor relacionados e/ou decorrentes desta CCB.

3.1.2.1. Caso constatada cobrança irregular de despesas por parte do Credor em face da Emitente, este deverá ressarcir-la pelo montante cobrado irregularmente, no prazo de 04 (quatro) Dias Úteis após verificada a irregularidade da cobrança.

3.1.3. Além das Despesas mencionadas no item 3.1. acima, a Emitente também se obriga, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação neste sentido, ao pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), exclusivamente na hipótese de os recursos do Patrimônio Separado serem insuficientes à quitação das referidas despesas, nos termos do Termo de Securitização.

3.2. Despesas Iniciais: Dentre as Despesas previstas no item 3.1 acima, entendem-se como “Despesas Iniciais” aquelas previstas e quantificadas até o momento do pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no 1º Contrato de Cessão).

92413

PORTO ALEGRE - RS

3.3. Despesas Recorrentes: Dentre as Despesas previstas no item 3.1 acima, entendem-se como "Despesas Recorrentes" aquelas devidas de maneira periódica no decorrer da Operação (conforme adiante definida).

3.4. Despesas Extraordinárias: Entendem-se como "Despesas Extraordinárias" as despesas que, embora não previstas no item 3.1. acima, forem razoável e extraordinariamente incorridas no decorrer da Operação, as quais serão de responsabilidade da Emitente que quando mencionada em conjunto com as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrente, ("Despesas").

3.5 Momento de Pagamento das Despesas: Os valores referentes às Despesas deverão ser arcados pela Emitente e, sendo o caso, integralmente por elas reembolsadas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio, pela parte que incorreu em tais despesas, do respectivo relatório/comprovante de despesas. A comissão de abertura de crédito prevista no item 7.1 do "Quadro II - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO" desta CCB, deverá ser paga na mesma data da primeira liberação dos recursos em conta a ser indicada pelo Financiador.

CLÁUSULA QUARTA - ENCARGOS MORATÓRIOS

4.1. Encargos Moratórios: Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Emitente nesta CCB, além da Remuneração prevista no item 1.2, incidirão sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento (inclusive), até a data do efetivo pagamento (inclusive):

- a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso; e
- b) Juros Moratórios: 1 % (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso.

4.1.1. O Saldo Devedor da CCB será apurado pelo Credor conforme o item 1.6., acima.

CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS

5.1. Garantias: Em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente por força desta CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas e os custos com a execução do Aval e das Garantias Reais (abaixo definidas) constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação ("Obrigações Garantidas").

92413

PORTO ALEGRE - RS

serão constituídos o Aval, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme abaixo definidos.

5.2. Aval: Os Avalistas comparecem nesta Cédula, na condição de avalistas e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas da Emitente para com o Credor nos termos desta Cédula ("Aval").

5.2.1. Os Avalistas assinam este instrumento na qualidade de principais pagadoras e devedoras solidárias, na forma do artigo 264 do Código Civil Brasileiro, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Emitente nesta Cédula.

5.2.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste Aval, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 7º (sétimo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pelo Credor, por meio de correspondência ou e-mail, informando o valor das Obrigações Garantidas decorrente da presente Cédula inadimplidas.

5.2.2.1. Na hipótese de cumprimento das obrigações decorrentes do Aval, conforme descrito no item 5.2.2 acima, as Partes desde já acordam que o prazo para pagamento das Obrigações Garantidas decorrentes da presente CCB, será prorrogado até o 10º Dia Útil contado da notificação referida no item 5.2.2. e será acrescido da atualização monetária, juros e demais encargos estabelecidos nesta CCB, incidentes até a data do seu efetivo pagamento.

5.2.3. As Obrigações Garantidas decorrentes desta Cédula serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o seu adimplemento não seja exigível da Emitente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emitente.

5.2.3.1. Os Avalistas reconhecem que (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações na presente Cédula e não suspenderá qualquer ação movida pelo Credor; (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma

92413

PORTO ALEGRE - RS

estabelecidos nesta Cédula sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) deverá habilitar na recuperação judicial os valores pagos ao Credor e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelas Avalistas.

5.2.3.2. Os Avalistas reconhecem que os Créditos Imobiliários oriundos da presente CCB serão transferidos pelo Financiador ao Investidor e, posteriormente, à Securitizadora, ocasiões em que o Aval também será automaticamente transferido aos titulares dos CRI, na qualidade de credores dos Créditos Imobiliários desta CCB.

5.3. Alienações Fiduciárias de Imóveis: As "Alienações Fiduciárias de Imóveis" compreendem as alienações fiduciárias ("Alienações Fiduciárias de Imóveis") (i) do imóvel objeto da matrícula nº 111.271 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí - RS ("Terreno I" ou "Imóvel I") e do (ii) do imóvel objeto da matrícula nº 111.276 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí - RS ("Terreno II" ou "Imóvel II" e quando em conjunto com o Imóvel I, simplesmente "Imóvel"), conforme o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel"), celebrado nesta data, pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda. ("SPE"), na qualidade de fiduciante, pela Emitente e pelo Investidor, na qualidade de fiduciário ("Alienação Fiduciária de Imóveis").

5.3.1. O Credor desta CCB, desde já se obriga a anuir com a alienação de qualquer um dos Imóveis indicados acima, desde que os recursos oriundos da alienação sejam integralmente utilizados para a amortização, total ou parcial, desta CCB e desde que no instrumento de venda exista cláusula expressa, obrigando que o pagamento feito pelos adquirentes sejam realizados diretamente conta centralizadora do Credor, a ser indicada oportunamente.

5.4. Alienação Fiduciária de Quotas: A "Alienação Fiduciária de Quotas" compreende a alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da SPE, de titularidade da Emitente e da LA - Lomando Aita Engenharia Ltda. ("Lomando"), conforme o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*", a ser celebrado, nesta data, pela Emitente e pela Lomando, na qualidade de fiduciantes, pelo Investidor, na qualidade de fiduciário, e pela SPE, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

5.5. Cessão Fiduciária de Recebíveis: A “Cessão Fiduciária de Recebíveis” (quando referida em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis e com a Alienação Fiduciária de Quotas, simplesmente as “Garantias Reais”) compreende a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do empreendimento Life Park Colors descritos e caracterizados no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como (ii) da conta vinculada por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado, nesta data, pela SPE, na qualidade de cedente, pelo Investidor, na qualidade de cessionário, e pela Emitente, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

5.5.2. Adicionalmente, as partes estabelecem que poderá ocorrer a substituição total ou parcial das Garantias Reais, desde que seja respeitada a razão de garantia de 150% (cem e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB (“Índice de Cobertura Mínimo”), observados os critérios de elegibilidade estabelecidos abaixo.

CLÁUSULA SEXTA - MANUTENÇÃO, REFORÇO E SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS

6.1. Substituição das Garantias Reais: Caso, a qualquer momento entre a data de celebração desta CCB e o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente queira substituir qualquer uma das Garantias Reais, a Emitente deverá providenciar a substituição das Garantias Reais (“Substituição de Garantia”), que deverá ocorrer no prazo estabelecido abaixo.

6.1.1. A Substituição de Garantia deverá encontrar-se perfeitamente formalizada (incluindo a obtenção de todos e quaisquer registros, averbações e autorizações que sejam necessários para assegurar a existência, validade e eficácia, inclusive perante terceiros), no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que manifestar seu interesse na substituição de quaisquer das Garantias Reais.

6.1.2. Exclusivamente nas hipóteses de necessidade de substituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis por outras garantias reais imobiliárias, o prazo previsto acima poderá ser prorrogado automaticamente, uma única vez, por mais 30 (trinta) dias, desde que a Emitente comprove ao Credor que houve demora na conclusão da auditoria jurídica e/ou do cartório de registro de imóveis em realizar o registro, ou ainda que este esteja em

9.2413 -

PORTO ALEGRE - RS

greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo, ou, ainda, caso o cartório de registro de imóveis faça qualquer exigência com relação ao registro, desde que tais exigências sejam cumpridas tempestivamente pela Emitente.

6.2. Garantias Autorizadas e Critérios de Elegibilidade: A Emitente e/ou alguma empresa sob controle direto ou indireto da Emitente, subsidiárias e pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emitente, que venha a outorgar alguma garantia real à operação, nos termos previstos nesta CCB ("Novos Garantidores"), conforme aplicável, deverão providenciar a substituição das Garantias Reais por meio de quaisquer dos expedientes abaixo mencionados, a seus exclusivos critérios (em conjunto, "Outras Garantias"):

- (i) cessão fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de direitos creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios, conforme abaixo definido; ou
- (ii) alienação fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de imóveis que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Imóveis, conforme abaixo definido.

6.2.1. Substituição de Garantia Mediante Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Caso se opte pela substituição pelo método mencionado no item 6.2 (i) acima, a Emitente deverá obedecer aos seguintes critérios: (a) oferecer direitos creditórios oriundos de instrumentos públicos ou particulares de venda e compra de unidades residenciais dos imóveis de sua propriedade e por elas comercializadas; e (b) direcionar os pagamentos de tais recebíveis para a Conta Centralizadora a ser indicada oportunamente, observado o prazo máximo para a formalização do Reforço de Garantia mencionado nos itens 6.1.1. e 6.1.2 acima, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.

6.2.1.1. O Financiador deverá aceitar a cessão fiduciária de recebíveis descrita no item 6.2.1, acima, que perfaçam valor nominal suficiente para cobrir o valor das Garantias Reais substituídos e que preencham os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios"):

- (i) cada devedor de recebíveis poderá apresentar restrições de crédito, apontadas em consulta eletrônica ao banco de dados da Serasa Experian S.A., limitadas a 3 (três) pendências, cujos valores somados não podem ultrapassar R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), conforme consulta realizada pela Emitente e/ou pela Fiduciante, às suas próprias expensas;

(ii) a quitação integral das parcelas dos instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente deve estar prevista para, no mínimo, 6 (seis) meses contados da constituição da nova garantia;

(iii) os instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente somente poderão ter, em aberto, 1 (uma) parcela mensal, no máximo;

(v) o limite de concentração de direitos creditórios devidos por um mesmo devedor é de 5% (cinco) do valor total dos direitos creditórios destinados ao Reforço de Garantia; e

(vi) o empreendimento deverá ter sido objeto de auditoria legal (*due diligence*) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

6.2.2. Substituição de Garantia Mediante Alienação Fiduciária de Imóvel: Caso se opte, sempre de comum acordo entre a Emitente, Financiador e/ou credor, conforme o caso, pela substituição pelo método mencionado no item 6.2 (ii) acima, através da alienação fiduciária de imóvel, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.

6.2.2.1. O Financiador/ou credor, conforme o caso, deverá aceitar os imóveis a serem entregues em alienação fiduciária desde que o valor de venda forçada de tais imóveis seja suficiente para reestabelecer o montante da garantia sendo certo que a Emitente, e/ou os Novos Garantidores somente poderão oferecer imóveis que preencham os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade dos Imóveis"):

(i) a determinação dos valores de cada um dos Imóveis, será obtida por avaliação, e caso se tratar de imóvel equivalente a outro comercializado, será considerado ao preço médio de venda das 3 (três) últimas vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, de imóveis equivalentes;

(ii) os imóveis ofertados deverão ter sido objeto de auditoria legal (*due diligence*) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

92413 -

PORTO ALEGRE - RS

6.2.2.1.1. A Emitente e/ou os Novos Garantidores deverão entregar ao Financiador, a opinião legal relativos aos imóveis ofertados, conforme estabelecido no item 6.2.2.1., acima, na mesma data em que referidos imóveis sejam ofertados a título de Substituição de Garantia.

6.2.2.2. Para a outorga da alienação fiduciária de imóvel, as partes celebrarão novo contrato de alienação fiduciária.

6.2.2.3. O prazo máximo total descrito no item 6.1.1. para realização da Substituição de Garantia mediante alienação fiduciária de imóvel será entendido como atendido após o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

6.2.2.4. Caso o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel não seja realizado em até 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, nos termos do item 6.1.2 acima, contados da aprovação do Imóvel a ser substituído, que acarrete na necessidade de Substituição de Garantia, a Emitente compromete-se a realizar a Substituição de Garantia mediante a outorga de outros recebíveis apresentados e aprovados previamente pelo Financiador, por escrito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos do decurso do prazo para o registro. Tal apresentação dos recebíveis ao Financiador deverá ocorrer com antecedência de pelo menos 5 (cinco) dias, para sua manifestação. A garantia em questão será liberada após a comprovação do registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

6.3. Momento da Substituição: Na ocorrência de qualquer substituição de garantia, nos termos do item 6.1. e respectivos subitens ou do item 6.2. acima, a liberação da garantia anteriormente outorgada somente será realizada após a efetiva constituição da nova garantia. Entende-se por "efetiva constituição da nova garantia", caso a nova garantia seja (i) imóvel, o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel alienado; e (ii) direitos creditórios, o registro do contrato de cessão fiduciária nos cartórios de títulos e documentos aplicáveis.

6.4. Procedimento Operacional do Reforço ou Substituição de Garantia: O Financiador terá 5 (cinco) Dias Úteis a partir do recebimento completo das informações e do recebimento de declaração da Emitente ou de declaração da Emitente em conjunto com os Novos Garantidores,

92413 -

PORTO ALEGRE - RS

conforme aplicável, atestando o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis atendem ao disposto no item 6.2.3 acima, conforme aplicável, para verificar o seu respectivo atendimento e encaminhar seu parecer para validação do Financiador. Caso o Financiador verifique que a nova garantia atende aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis atendem ao disposto no item 6.2.3 acima, conforme aplicável, as partes (incluindo quaisquer Novos Garantidores, se aplicável) celebrarão os respectivos instrumentos necessários à realização da Substituição de Garantia.

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento Antecipado: Observado o disposto nos itens 7.1.1 e 7.1.2 abaixo, a dívida contida na presente Cédula poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na hipótese de ocorrência de qualquer dos seguintes casos (cada um deles, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

- a) falta de cumprimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída em decorrência desta Cédula ou nos instrumentos das Garantias, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados de comunicação, pelo Financiador ou pelo Credor (conforme o caso), neste sentido;
- b) falta de cumprimento, pela Emitente, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que a Emitente tenha sido notificada por escrito, pelo Financiador ou pelo Credor (conforme o caso), para remediá-las e não o tenha feito no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar do recebimento da mencionada notificação, exclusivamente quando tal obrigação não contemplar prazo específico para sua satisfação;
- c) pedido, por parte da Emitente, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emitente ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou se a Emitente formular pedido de autofalência ou se tiver a sua falência decretada e desde que tal fato

92413

PORTO ALEGRE - RS

não seja devidamente elidido no prazo legal; ou ainda, em caso de dissolução ou extinção da Emitente salvo se expressamente aprovado pelo Credor;

- d) insolvência civil de qualquer um dos Avalistas;
- e) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emitente ou contra qualquer um dos Avalistas, no mercado local ou internacional, em valor individual igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no mesmo indexador utilizado para o reajuste desta Cédula, salvo (i) se o protesto tiver sido efetivado por erro ou má-fé de terceiros, validamente comprovados pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso; ou (ii) no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência do protesto, este seja sanado, suspenso ou cancelado, ou sejam prestadas garantias suficientes;
- f) inadimplemento de qualquer outra obrigação financeira de responsabilidade da Emitente ou de qualquer um dos Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no mesmo indexador utilizado para o reajuste desta Cédula;
- g) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emitente ou contra qualquer um dos Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no mesmo indexador utilizado para o reajuste desta Cédula, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado para o pagamento, e desde que não haja nenhuma outra medida judicial que venha a suspender a exigibilidade do cumprimento de referida sentença;
- h) transferência, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação relacionada à presente Cédula, exceto se previamente aprovada pelo Financiador ou pelo Credor, após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- i) mudança ou alteração do objeto social da Emitente, de forma a alterar as atuais atividades principais da Emitente, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

- 92413 -

PORTO ALEGRE - RS

- j) ocorrência de qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Emitente, quando quaisquer das ocorrências implicarem na transferência do controle para outro grupo econômico, sem a prévia e expressa anuência do Financiador ou do Credor, conforme o caso;
- k) se as Garantias Reais ora e/ou eventualmente convencionadas não forem devidamente efetivadas ou formalizadas pela Emitente ou pelos Garantidores, no prazo previsto e segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou se elas, por qualquer fato atinente ao seu objeto, se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento da dívida representada por esta Cédula, e desde que não sejam substituídas ou complementadas, conforme previsto nesta CCB, ou, ainda, se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial, legítima, contra a Emitente e/ou qualquer dos Garantidores, que de forma relevante afete qualquer dos bens ou direitos que constituem as Garantias Reais, desde que não haja reforço ou substituição das referidas garantias, na forma prevista nos Documentos da Operação (conforme adiante definidos);
- l) a Emitente deixe de pagar, nos seus vencimentos, tributos de qualquer natureza, lançados sobre os Empreendimentos Habitacionais Alvo, e não sane tal inadimplemento em até 30 (trinta) dias a contar da notificação emitida pelas autoridades fiscais, sendo certo que estão excluídos do alcance desta alínea os tributos não pagos em razão de eventuais discussões administrativas ou judiciais e aqueles cujo não pagamento não afete diretamente o cumprimento das obrigações da Emitente na Operação;
- m) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pelos Garantidores durante a vigência desta CCB, inclusive, mas não se limitando às declarações ou garantias prestadas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação (conforme adiante definidos);
- n) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e que possam impactar, comprovadamente, de maneira significativa, as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente em, no mínimo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emitente, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou

92413

PORTO ALEGRE - RS

demonstre ter protocolado pedido neste sentido, no caso de mora do próprio órgão na expedição da respectiva autorização ou licença;

- o) caso, após 7 (sete) Dias Úteis contados da notificação do Investidor e/ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente deixe de arcar com o valor do IOF e demais encargos, inclusive moratórios, que eventualmente incidam sobre o crédito objeto desta CCB, como resultado do descumprimento da utilização dos recursos provenientes desta CCB para fins exclusivamente habitacionais e desde que não haja nenhuma outra medida judicial e/ou administrativa adotada pela Emitente que venha a suspender a exigibilidade do IOF;
- p) caso o registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis não seja realizado nas matrículas dos respectivos Imóveis no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por 30 (trinta) dias corridos, na hipótese de a Emitente e/ou as respectivas fiduciárias estarem cumprindo tempestivamente com eventuais exigências impostas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;
- q) caso os recursos objeto desta CCB não forem integralmente aplicados no financiamento da construção dos Empreendimentos Habitacionais Alvo;
- r) caso o arquivamento do contrato social da Emitente, cujas quotas foram alienadas fiduciariamente, nos termos das Alienação Fiduciária de Quotas, não seja realizado nas juntas comerciais competentes no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por 60 (sessenta) dias corridos, na hipótese de a Emitente e/ou as respectivas fiduciárias estarem cumprindo tempestivamente com eventuais exigências impostas pelas respectivas juntas comerciais; e
- s) caso a Emitente distribua dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remuneração de seus sócios durante a vigência desta CCB.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado acima descritos, o Credor terá 20 (vinte) dias corridos contados da data em que tiver conhecimento acerca da ocorrência do referido evento para, de acordo com a deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI (conforme Termo de Securitização, abaixo definido), que deverá contar com a participação da Emitente, se manifestar positivamente pelo vencimento antecipado da dívida.

92413

PORTO ALEGRE - RS

7.1.2. Para todos os efeitos, as Partes acordam que o vencimento antecipado da dívida oriunda da presente CCB só será decretado após manifestação afirmativa da assembleia geral dos titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização.

7.1.3. Fica, desde já, acordado entre as Partes que não constituirá causa de Vencimento Antecipado, a obtenção, pela Emitente, de financiamento também destinado à construção dos Empreendimentos Habitacionais Alvo por meio de Plano Empresário, desde que referido financiamento não implique na oneração e/ou de qualquer forma prejudique as Garantias outorgadas no âmbito desta CCB.

7.2. Vencimento Antecipado Automático: Caso a Emitente venha a inadimplir com a sua obrigação de realização do Resgate Antecipado Compulsório, será decretado o vencimento antecipado automático desta CCB, independentemente da realização de assembleia geral dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DA CCB

8.1. Custódia Física da CCB: Levando-se em conta que os Créditos Imobiliários, decorrentes da presente CCB, serão cedidos, a custódia física da via negociável da presente CCB ficará com o cessionário dos Créditos Imobiliários.

8.2. Operação Estruturada: O Credor poderá, a qualquer tempo e ao seu exclusivo critério, ceder (inclusive fiduciariamente), transferir, negociar, caucionar ou empenhar, total ou parcialmente, este título de crédito, os direitos, ações e garantias oriundos dessa CCB, desde que com a finalidade exclusiva de securitização e emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários advindos da presente CCB, os quais poderão ser representados por Cédula de Crédito Imobiliário nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Operação"), independentemente de notificação à Emitente, que declara, desde já, nada ter a opor nesse sentido. Para qualquer outra finalidade, o Credor não poderá ceder, alienar ou transferir este título de crédito sem prévia e expressa anuência da Emitente.

92413

PORTO ALEGRE - RS

8.2.1. Ressalvado o item 8.2., acima, a presente CCB e/ou a dívida da Emitente perante o Credor não poderão ser cedidos ou transferidos pela Emitente, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento, por escrito, do Credor.

8.2.2. São considerados "Documentos da Operação", quando mencionados em conjunto: a presente CCB; os Contratos de Cessão; a Escritura de Emissão de CCI; o Termo de Securitização; os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como todos os demais documentos relacionados à Operação.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Utilização de Recursos em Conta de Investimento ou Depósito: Nos termos do artigo 369 e demais aplicáveis do Código Civil, na ocorrência de falência, recuperação extrajudicial, recuperação judicial, insolvência da Emitente ou em caso de não pagamento de todo e qualquer valor devido em razão da presente CCB, a Emitente instrui e autoriza o Financiador e/ou o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, independente de qualquer notificação prévia, a utilizar qualquer importância por esta mantida em conta de investimento ou de depósito à vista ou a prazo, bem como quaisquer títulos, valores e outros haveres em poder do Financiador e/ou do Credor, incluindo haveres objeto de custódia, para os fins de proceder à amortização e/ou liquidação do saldo devedor da presente CCB, acrescido dos encargos devidos, observadas as instruções do eventual juízo falimentar a que se submeter, no caso de falência decretada;

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

9.2. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos da presente CCB deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

92413

PORTO ALEGRE - RS

9.3. Comprovantes de Débito e Crédito: A Emitente reconhece, desde já, como meios de prova do débito e do crédito decorrentes da presente CCB, os extratos demonstrativos, os avisos de lançamento ou os avisos de cobrança expedidos pelo Financiador. Estes extratos demonstrativos, avisos de lançamento ou avisos de cobrança serão enviados à Emitente, através do serviço postal ou por meio eletrônico, a critério do Financiador e, quando não contestados no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data do respectivo recebimento pela Emitente, serão considerados aceitos, bons, líquidos e certos, bastantes e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas, operada e formalizada entre o Financiador e a Emitente, para todos os fins de direito, ficando expressa e plenamente assentadas a certeza e a liquidez do crédito do Credor.

9.4. Novação: A tolerância por qualquer das Partes diante do não cumprimento da outra Parte de qualquer das obrigações previstas na presente CCB não constituirá novação ou mesmo precedente que, por algum modo ou para algum fim, desobrigue as partes de efetivá-las em qualquer outra ocasião subsequente. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhes asseguram a presente CCB e a lei, não constituirá causa de alteração ou de novação dos termos e condições da presente CCB e não prejudicará o exercício desses direitos em ocasiões subsequentes.

9.5. Divulgação: Ficam o Financiador e o Credor expressamente autorizados a incluir, consultar e divulgar as informações da Emitente e dos Avalistas junto ao Sistema Central de Risco de Crédito do Banco Central do Brasil, em estrita conformidade e limitando-se aos termos da Resolução 2.724, de 31 de maio de 2000, do Conselho Monetário Nacional e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.

9.5.1. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Emitente e/ou dos Avalistas, não sanada dentro dos prazos previstos nos Documentos da Operação, ficam o Financiador ou o Credor, conforme o caso, expressamente autorizados, em caráter irrevogável e irretratável, a consultar, incluir e/ou divulgar as informações desta junto ao SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) à Central de Riscos do Banco Central do Brasil ou a qualquer outro órgão que tenha por função o cadastro de atraso no pagamento e descumprimento de obrigação, sem prejuízo da responsabilidade do Financiador e/ou do Credor, conforme o caso, por perdas e danos sofridos pela Emitente e/ou pelos Avalistas pela consulta, inclusão e/ou divulgação indevida. Previamente à consulta, inclusão e/ou divulgação (conforme o caso) das informações da Emitente junto ao SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) à Central de Riscos do Banco Central do Brasil ou a qualquer outro órgão que tenha por função o cadastro de atraso no pagamento e

92413

PORTO ALEGRE - RS

descumprimento de obrigação, a Securitizadora se compromete a notificar a Emitente, via correio eletrônico, informando-a da sua intenção de acionar os órgãos aqui mencionados.

9.5.2. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Emitente e/ou dos Avalistas nos órgãos de proteção de crédito, caberá a esta, com o auxílio do Credor ou Financiador, no que lhes couber, proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores. Desse modo, uma vez entregue recibo de quitação dos pagamentos devidos e notificado(s), pelo Financiador e/ou Credor (conforme o caso), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comprovação de liquidação da dívida referida, o(s) órgão(s) de proteção ao crédito a respeito da quitação havida, o Financiador e/ou o Credor, conforme o caso, estarão isentos de qualquer outra responsabilidade quanto ao cancelamento do registro no respectivo cadastro de proteção ao crédito, salvo no caso de cadastro indevido (entendido como as hipóteses em que a Emitente e/ou os Avalistas for(em) inscrita(os) junto aos órgãos de proteção ao crédito sem que haja o inadimplemento efetivo por parte da Emitente e/ou dos Avalistas), ocasião em que o Credor e/ou Financiador, conforme o caso, serão os responsáveis pela baixa e exclusão dos dados da Emitente e/ou dos Avalistas nos referidos órgãos de proteção ao crédito, bem como pelo ressarcimento a estes por eventuais perdas e danos sofridos.

9.6. Autorização para Utilização de Marca: A Emitente autoriza o Financiador e o Credor a divulgar sua marca/logotipo e a operação ora contratada em apresentações e materiais institucionais, indicando a condição da Emitente como "Cliente", sendo certo que, antes de divulgados, a Emitente deverá pré-aprovar, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo recebimento, toda e qualquer apresentação e/ou material que utilizar sua marca/logotipo.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

10.1. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas nesta Cédula e suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Esta CCB é emitida em número de vias indicada no item 1 do "Quadro III - EMISSÃO E OUTROS DADOS DESTA CCB", sendo somente a primeira delas negociável.

DOCS - 1348310v1

35

92413

PORTO ALEGRE - RS

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

São Paulo - SP, 11 de julho de 2017.

92413 -

PORTO ALEGRE - RS

(Página 1/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 018, firmada, em 11 de julho de 2017, entre a Domus Companhia Hipotecária, Capa Engenharia S.A., a NEX Group Participações S.A., Carlos Alberto de Moraes Schetttert, Vanderlei Evandro Tamiosso e Edson Fonseca e Silva)

4º TABELIONATO
FARINA

4º TABELIONATO
FARINA

CAPA ENGENHARIA S.A.

Emitente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

18º OFÍCIO
DE NOTAS

18º OFÍCIO
DE NOTAS

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Financiador

Nome:
Cargo:

Geraldo Majela dos Santos
CPF 048.524.277-04
RG 01966499-4 IFP

Nome:
Cargo:

Sérgio Sadok
Diretor
CREA: 84.1-07568-D
CPF 592.370.317-34

NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.

Avalista I

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT Avalista II

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO

Avalista III

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

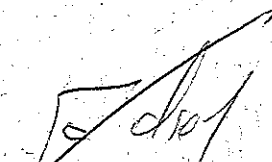
18º Ofício de Notas - Notário Luis Vitoriano Vieira Teixeira
Est. do Galeão 2315 Lj "B" - RJ - Tel. 2254-8897 - Nº 127540-9/19375
Reconheço como autêntica a(s) firma(s): GERALDO MAJELA DOS SANTOS-ELN
EL 049900/INSI, SÉRGIO ALEJISTO SADOX DENIA BARRETO DE FIGUEIREDO-324/104
6-EDELO4981/ITRT, #
Rio de Janeiro, 19 de Julho de 2017 às 12:00:37
Em Testemunho
SÍLVIO CARLOS DA HORA - Autorizado - JLF-1
Firma 5,41 + FETJ 1,88 + Fundos 8,89 = R\$.14,68
EDEL04981 NEX EDEL04981 TBT Consulte em <https://www3.tjrr.jus.br/sitepublico>

Sílvio Carlos da Hora
18º OFÍCIO DE NOTAS
Escrivente Autorizado

92413

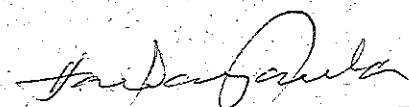
PORTO ALEGRE - RS

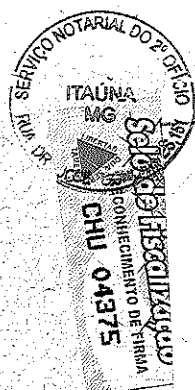
(Página 2/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 018, firmada, em 11 de julho de 2017, entre a Domus Companhia Hipotecária, Capa Engenharia S.A., a NEX Group Participações S.A., Carlos Alberto de Moraes Schetttert, Vanderlei Evandro Tamiosso e Edson Fonseca e Silva)


EDSON FONSECA E SILVA
Interveniente Anuente

TESTEMUNHAS:


Nome: FERNANDO LUIZ DE PAULA
RG nº: 467461230
CPF/MF nº: 013.048956-40


Nome: DARLAN ALVES DE PAULA
RG nº: 14.810 - CREA-MG
CPF/MF nº: 129.326.476-87



SERVIÇO NOTARIAL DO 2º OFÍCIO
TABELIAO: Hiram Tarabai - SUBSTITUTOS: Hiram Tarabai / Denise Tarabai Oliveira / Flávia G. N. Tarabai

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de: Selo(s):
EDSON FONSECA E SILVA CHU04375

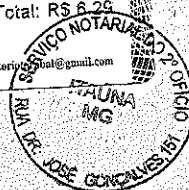
Dou fé. Em test. da verdade. Itauna - MG

Data/Hora utilização: 12/07/2017-15:39:17

2º Tabelião

EMOL.: R\$ 4,53 REC.: R\$ 0,27 TFJ.: R\$ 1,49 Total: R\$ 6,26

Rua Dr. José Gonçalves 151 - Centro - Itauna - MG - CEP: 35690-032 - Fone: (37) 3241-1267 - E-mail: cartorio@notarial@gmail.com



ANEXO I

PORTO ALEGRE - RS

Descrição dos Empreendimentos Habitacionais Alvo

São os empreendimentos denominados:

- 1) Condomínio Residencial formado por edifícios denominado "New Life", incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária New Life SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.861.322/0001-37, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto da matrícula de nº 155.141 do Registro de imóveis de imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.
- 2) Edifício Residencial denominado "Life Park Colors", incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.470.338/0001-96, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto da matrícula de nº 105.207 do Registro de imóveis de Canoas - RS.
- 3) Edifícios Residenciais denominados "Life Park Garden" e "Life Park Green", incorporados pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.148.583/0001-81, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto das matrículas de nº 105.206 e 105.205, respectivamente, ambos do Registro de imóveis de Canoas - RS.
- 4) Edifício Residencial denominado "Like Open Concept", incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Capitão SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.525.006/0001-12, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto da matrícula de nº 189.765 do Registro de imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.
- 5) Edifício Residencial denominado "Condomínio Residencial FWD", incorporado pela EGL Dois Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.121.572/0001-45, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto da matrícula de nº 173.692 do Registro de imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.