CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Nº 41500811-5

**I – Preâmbulo**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| QUADRO I - EMITENTE | | | | | | | | |
| **Nome /Razão Social**: **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** | | | | **CNPJ/ME**: 03.142.682/0001-65 | | | | |
| **Endereço**: Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar | | | | | | | | |
| **Cidade**: São Paulo | | | **Estado**: São Paulo | | | | | **Cep**: 05533-000 |
| **E-mail**: eliana@exto.com.br | | | **Telefone**: (11) 3724-9500 | | | | |  |
| QUADRO II – GARANTIAS | | | | | | | | |
| Em garantia de (i) todas as obrigações assumidas pela **EMITENTE** por ocasião da emissão desta **CCB**, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, aqui previstas, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, remuneração, eventuais prêmios ou encargos de qualquer natureza; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à oferta pública dos **CRI** (conforme abaixo definido), à **CCB**, à **CCI** (conforme abaixo definido) aos CRI, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela **SECURITIZADORA**, pelo agente fiduciário dos **CRI** e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (“**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**”), serão constituídas as seguintes garantias (“**GARANTIAS**”):   1. alienação fiduciária de imóveis (“**IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**”), conforme descritos e identificados (i) no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre [●] e [●], em [**data**]; (ii) no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre [●] e [●], em [**data**]; e (iii) no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre [●] e [●], em [**data**] (“**CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**”);   [**Nota VBSO: nº de instrumentos de AF a serem celebrados sob validação dos times jurídicos**]   1. alienação fiduciária de cotas da (a) **EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 20.383.371/0001-07); (b) **EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 18.342.684/0001-75); (c) **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 15.772.438/0001-65); (d) **EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 11.305.805/0001-60); (e) **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CPNJ nº 13.618.914/0001-62); (f)**EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 09.520.683/0001-82); e (h) **EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 13.618.512/0001-68); e (h) **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 11.303.471/0001-95) (em conjunto, as “**SPEs**”), conforme descrita e identificada no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*” firmado entre [●] e [●], em [**data**] (“**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS**” e, em conjunto com os **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**, os **“CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA”**), observada a condição resolutiva descrita no **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS**; e 2. cessão fiduciária de direitos creditórios, entre outros, advindos da comercialização dos imóveis listados no Anexo II desta **CÉDULA** (“**IMÓVEIS ALVO**”), conforme descritos e identificados no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, firmado entre [●] e [●], em [**data**] (“**CONTRATO DE** **CESSÃO FIDUCIÁRIA**” e, em conjunto com os **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, os “**CONTRATOS DE GARANTIA**”), sendo certo que os recursos advindos de tais direitos creditórios serão depositados e mantidos na **CONTA CENTRALIZADORA**, observadas as disposições do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA** e do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**.   As **GARANTIAS** mencionadas nos incisos “(i)” e “(iii)” acima deverão observar o índice de cobertura calculado conforme fórmula abaixo (“**ÍNDICE DE COBERTURA**”):    Onde:  “Estoque”: a soma do valor dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE** avaliados mensalmente (i) pela média das vendas realizadas nos empreendimentos nos últimos 6 (seis) meses; ou, caso não haja histórico de vendas, (ii) pelo laudo de avaliação emitido por empresa credenciada nos últimos 12 (doze) meses de uma unidade de referência no respectivo empreendimento;  “Dívida”: o saldo devedor dos CRI, calculado conforme estabelecido no Termo de Securitização, nas datas de cálculo do Índice de Cobertura; e  “Saldo na Conta Centralizadora”: o saldo disponível na **CONTA CENTRALIZADORA** do patrimônio separado dos CRI na data de cálculo do Índice de Cobertura (“Patrimônio Separado”), deduzido o valor do **FUNDO DE DESPESAS** (conforme abaixo definido). | | | | | | | | |
| QUADRO III - CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA | | | | | | | | |
| **Valor de Principal:**  R$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)  **Valor Líquido do Crédito:**  [R$ [●] ([●] reais)]  [**Nota VBSO: IBBA, favor informar**][Nota IBBA: Entendo que os valores descontados serão para compor o fundo de despesas, certo?] | | **Encargos:**  **Juros Remuneratórios**  **Taxa de Juros**: juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**REMUNERAÇÃO**”).  Para os fins desta Cédula, “Dia Útil” significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional. | | | | | **Data de Emissão:** | |
| **Data do Desembolso:** | |
| **Praça de Pagamento:**  SÃO PAULO | |
| **Tributos:**  IOF – pago na data de desembolso do crédito:  com recursos do Emitente;  com recursos oriundos do crédito concedido nesta Cédula  Isento  Aos novos tributos e eventuais majorações dos já existentes aplica-se o disposto na Cláusula "Tributos e Encargos ". | | **Vencimento:**  Conforme item CRONOGRAMA DE PAGAMENTO abaixo indicado, observadas as Cláusulas “Da promessa de pagamento” e “Do vencimento antecipado”. | |
| Prêmio Adicionalmente à **REMUNERAÇÃO**, caso em uma data de pagamento de **REMUNERAÇÃO** a **REMUNERAÇÃO** corresponda a valor inferior a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano (“Remuneração Teto”), será devido pela **EMITENTE** ao **CREDOR** prêmio em valor equivalente a diferença positiva entre a Remuneração Teto e a **REMUNERAÇÃO** (“**PRÊMIO**”). | | | | | | | | |
| QUADRO IV - CONTA PARA DÉBITO | | | | | | | | |
| **Banco**  Itaú Unibanco S.A. - Nº 341. | | **Agência** | | | **Número da Conta Corrente** | | | |
| QUADRO V - CONTA CENTRALIZADORA | | | | | | | | |
| **Banco** Itaú Unibanco S.A. - Nº 341. | | **Agência** | | | | **Número da Conta** | | |
| **QUADRO vI – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO** | | | | | | | | |
| **JUROS** – 60 (sessenta) parcelas mensais, conforme tabela abaixo.  **PRINCIPAL** – 13 (treze) parcelas trimestrais, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, conforme tabela abaixo: | | | | | | | | |
| **data** | **percentual sobre o saldo do valor DE PRINCIPAL** | | | | | **pagamento de juros** | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| [●] | [●]% | | | | | Sim | | |
| **Data de Vencimento** | 100,00000% | | | | | Sim | | |
| **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA** – A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** deverá utilizar 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos **IMÓVEIS ALVO** para realizar a amortização antecipada desta **CÉDULA**, observados os termos e condições do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA** e o disposto na Cláusula 5, parágrafos Décimo e Décimo Primeiro, abaixo, observado o disposto nos Parágrafos Décimo Quinto a Décimo Sétimo.  **LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA** – Conforme tabela abaixo, observada, ainda, a Cláusula 5, parágrafos Décimo Segundo a Décimo Quarto, desta **CÉDULA** (“**AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA**”). [**Pavarini: Como será diferenciada a AMEX Obrigatória da AMEX Facultativa?**] [**Nota VBSO: no caso da obrigatória a Securitizadora terá controle dos eventos na medida em que administra a conta centralizado em que está constituído o cash sweep. em relação à facultativa, sempre deverá ser comunicado pela Exto.**]   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Período | Permitido | Prêmio (*flat)* | | Mês 01 ao 24 (inclusive) | Não | - | | Mês 25 ao 36 (inclusive) | Sim | 1,50% | | Mês 37 ao 48 (inclusive) | Sim | 1,30% | | Mês 49 ao 60 (inclusive) | Sim | 1,10% |   **LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA *CASH SWEEP***– Até o 23º (vigésimo terceiro) mês, inclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** poderá utilizar até 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos **IMÓVEIS ALVO** para realizar a amortização antecipada desta **CÉDULA**, observados os termos e condições do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA** e o disposto na Cláusula 5, parágrafos Décimo Quinto (“**AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA *CASH SWEEP***”).  [Na hipótese de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA *CASH SWEEP***, a **EMITENTE** deverá indicar novos imóveis entre os descritos no Anexo III a esta **CÉDULA,** cujos direitos creditórios decorrentes de sua comercialização serão oferecidos em garantia das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** nos termos do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**.] **[Nota MF: sugerimos que a referência à indicação de novos imóveis seja feita no âmbito dos contratos de garantia. Ainda, sobre esse ponto, a indicação de novos imóveis deveria ser feita apenas em caso de descumprimento do índice de cobertura] [nota VBSO: ponto para discussão.]** | | | | | | | | |
| Quadro vii – DESTINAÇÃO DE RECURSOS | | | | | | | | |
| Os recursos obtidos pela **EMITENTE** serão destinados exclusivamente para investimentos em sociedades de propósito específico do seu grupo econômico, que, por sua vez, investirão os recursos na aquisição dos imóveis listados exaustivamente no Anexo IV e/ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nos referidos imóveis, observados os percentuais e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme também previsto no Anexo IV. Qualquer alteração nos percentuais dos recursos obtidos por meio da CCB a serem destinados na forma prevista no Anexo IV, deverá ser precedida de aditamento a esta **CCB**, ao **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, bem como a qualquer outro **DOCUMENTO DA OPERAÇÃO** (conforme abaixo definido) que se faça necessário, até a destinação total dos recursos obtidos pela **EMITENTE[**, sem necessidade de prévia aprovação]. A amortização e/ou liquidação antecipada desta CÉDULA nos termos aqui previstos não impactará a destinação de recursos na forma deste Quadro VII, a qual deverá ser integralmente comprovada até, no máximo, a data de vencimento da CÉDULA originariamente pactuado. **[Nota MF: favor ajustar as referências aos anexos, considerando nossa sugestão acima sobre a referência ao anexo IV, bem como que não há mais anexo I]. [nota VBSO: anexos ajustados. Favor preencher]** | | | | | | | | |

**II – Cláusulas**

**CLÁUSULA 01. DA PROMESSA DE PAGAMENTO** – A **EMITENTE**, qualificada no Preâmbulo acima, pagará na Praça de Pagamento (acima indicada) por esta via de **CÉDULA DE** **CRÉDITO BANCÁRIO** nº 41500811-5 (“**CÉDULA**” ou “**CCB**”), emitida nos termos da legislação vigente, à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (doravante simplesmente denominado **“CREDOR”**), ou à sua ordem, parceladamente, nas datas e hipóteses previstas no Quadro VI do Preâmbulo desta **CÉDULA** (“**Vencimento**”), a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao **VALOR DE PRINCIPAL**, indicado no Quadro III do Preâmbulo desta **CÉDULA**, acrescido da **REMUNERAÇÃO**, do Prêmio, se aplicável, dos demais encargos, tributos, tarifas e despesas aqui acordados (em conjunto, “**Importância**”), observado o disposto nas demais Cláusulas abaixo discriminadas.

**CLÁUSULA 02. DO OBJETO E LIBERAÇÃO DO CRÉDITO** – O objeto desta **CÉDULA** é a concessão, pelo **CREDOR**, de crédito no **VALOR DE PRINCIPAL** para utilização pela **Emitente** exclusivamente para a finalidade descrita no Quadro VII do Preâmbulo. Esta **CÉDULA** será objeto de endosso à **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários (“**SECURITIZADORA**”), no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de **CRI** (conforme definidos a seguir) aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definidos a seguir) serão vinculados como lastro, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alteradas (“**OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**”). [As despesas relacionadas à estruturação e manutenção da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO** serão arcadas, conforme o caso, pela **EMITENTE**¸ pelo Patrimônio Separado ou pelos titulares de CRI, nos termos do Anexo I à presente **CÉDULA** (“**DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**”).] **[Nota MF: em nossa visão, faria mais sentido que condições não típicas de CCB e inerentes à securitização (tal como indenização à Securitizadora e despesas) constassem do Termo de Endosso, considerando inclusive que tanto a Companhia quanto a Securitizadora figuram como partes no referido documento.]**

**Parágrafo Primeiro** – A totalidade dos recursos decorrentes desta **CÉDULA**, incluindo o **VALOR DE PRINCIPAL**, bem como quaisquer outros valores devidos pela **EMITENTE** ao **CREDOR** por força desta **CÉDULA**, tais como **REMUNERAÇÃO**, Prêmio, se aplicável, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos (“**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**”) serão cedidos pelo **CREDOR** à **SECURITIZADORA**, nos termos do “*Termo de Endosso*” (“**TERMO DE ENDOSSO**”) e serão representados pela cédula de créditos imobiliários (“**CCI**”), a ser emitida nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**”) e, posteriormente, servirão de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários da [●]ª série da 1ª emissão da **SECURITIZADORA** (“**CRI**”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [●]ª Série da 1ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*” (“**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**” e, quando mencionado em conjunto com esta **CÉDULA**, a **ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**, o **TERMO DE ENDOSSO e** os **CONTRATOS DE GARANTIA**, os “**DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**”).

**Parágrafo Segundo** – O **VALOR DE PRINCIPAL** mencionado no Quadro III do Preâmbulo, após dedução (i) dos eventuais tributos e encargos que forem devidos antecipadamente, conforme o caso; e (ii) dos valores necessários à constituição de fundo de despesas constituído na **CONTA CENTRALIZADORA** no valor equivalente ao somatório das próximas 4 (quatro) parcelas da **REMUNERAÇÃO** vincendas (“**FUNDO DE DESPESAS**”), será creditado diretamente na Conta Livre Movimento nº [●], agência nº [●], mantida junto ao [banco], de titularidade da **EMITENTE**. O crédito será feito pelo **CREDOR** através de TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes. O efetivo desembolso dos recursos pelo **CREDOR** implica na sua adesão e concordância com todas as cláusulas e condições previstas na presente **CÉDULA**. **[Nota MF: Companhia indicará a conta de livre movimento. Entendemos que o desembolso não é realizado na Securitizadora, e sim para a própria companhia]**

**Parágrafo Terceiro** – Desde que observados os termos desta **CÉDULA** e cumpridas instruções da **Emitente**, a transferência efetuada pelo **credor** a crédito da **Emitente** ou a utilização de outros meios legais de transferência caracterizarão a utilização do empréstimo ora contratado.

**Parágrafo Quarto** – Os Anexos à presente **CÉDULA** é parte integrante e indissociável desta **CÉDULA**, devendo ser interpretado de acordo com os termos e condições da presente **CÉDULA**.

**Parágrafo Quinto** – A realização do desembolso a ser efetuado pelo **credor** condiciona-se (i) ao cumprimento das condições previstas na Cláusula “Condições Precedentes para Liberação de Recursos para a Conta da Emitente”; e (ii) à inocorrência (a) de qualquer dos eventos previstos na Cláusula “Do Vencimento Antecipado”, sem que tenha sido sanado; ou, (b) de qualquer alteração adversa e relevante nas condições políticas, financeiras ou econômicas, nacionais ou internacionais, de controles de câmbio, de juros, de moeda, de taxas de câmbio ou de juros, que, na opinião razoável do **CREDOR**, inviabilize a manutenção do empréstimo ora contratado;

**CLÁUSULA 03. CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA LIBERAÇÃO DE RECURSOS PARA A CONTA DA EMITENTE -** A liberação dos recursos à **EMITENTE** será realizada após o atendimentodas seguintes condições precedentes **(“CONDIÇÕES PRECEDENTES”):**

perfeita formalização de todos os **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis;

registro (a) do **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS** no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos; e (b) do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA** no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos; [**Nota VBSO: IBBA, favor avaliar se o registro da alteração do CS na JUCESP para refletir oneração das Quotas será CP**]

obtenção das autorizações e aprovações, pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, devidamente [registradas]/[protocoladas] nas Juntas Comerciais competentes, governamentais, regulatórias, de credores e/ou outros terceiros; **[Nota MF: a discutir possibilidade de seguir com o protocolo dos atos societários na Junta Comercial como CP, considerando o timing para liquidação da operação]**

não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela **EMITENTE** e/oupelas **SPEs** no âmbito dos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**, salvo se já sanado;

conclusão da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**, com consequente registro para colocação e negociação dos **CRI** junto à **B3**;

apresentação, pela **EMITENTE**, dos balanços relativos aos exercícios sociais findos de 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019; **[nota Exto: Não temos.]** **[nota VBSO: verificar manutenção do balanço relativo a 2019]**

recebimento, pela **SECURITIZADORA,** de vias originais assinadas dos Documentos da Operação;

conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder (conforme definido nos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**) e aos assessores legais, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo; **[Nota MF: deveria ser condição do CRI, uma vez que a colocação pública não é relacionada à CCB.] [nota VBSO: não há menção à colocação pública neste item. Entendemos que se aplica tanto ao CRI quanto à CCB e, desse modo, sugerimos a manutenção. IBBA, favor avaliar.]**

não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da **EMITENTE** e de suas [**afiliadas/CONTROLADAS]**;

o recebimento, pelo **CREDOR,** da carta de solicitação de desembolso da **EMITENTE**, contemplando declaração de que as **CONDIÇÕES PRECEDENTES** listadas nos itens (i) (com relação a si própria e as SPEs), (ii), (iii), (iv), (vi) e e [(ix)/(viii)] acima foram integralmente cumpridas.

**CLÁUSULA 04. DOS ENCARGOS E DEMAIS ACRÉSCIMOS FINANCEIROS** –Sobre o **VALOR DE PRINCIPAL**, a **Emitente** pagará os **JUROS** mencionados no Quadro III do Preâmbulo, que serão capitalizados nos termos desta Cláusula 4, sem prejuízo do pagamento dos demais **ENCARGOS E TRIBUTOS** previstos no Quadro III do Preâmbulo e nas demais Cláusulas desta **CÉDULA**.

**Parágrafo Primeiro - Juros Remuneratórios**: sobre o saldo devedor do **VALOR DE PRINCIPAL** incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**Parágrafo Segundo -** Os juros remuneratórios serão incidentes sobre o **VALOR DE PRINCIPAL** desde a primeira data de integralização dos CRI (“**DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB**”) ou desde a data de pagamento de **REMUNERAÇÃO** **DA CCB** imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado da **CÉDULA** ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da **CÉDULA**, nos termos previstos neste instrumento, a **REMUNERAÇÃO** **DA CCB** será paga conforme cronograma constante no Quadro VIao presente instrumento. A **REMUNERAÇÃO** **DA CCB** será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

J = *VNe* x (*FatorJuros* – 1)

Sendo que:

J = valor unitário da **REMUNERAÇÃO** devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = **VALOR DE PRINCIPAL** ou saldo do **VALOR DE PRINCIPAL**, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, a partir da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

onde:

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

n = número total de Taxas DI consideradas;

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

*1*

*1*

*100*

*DI*

*TDI*

*252*

*1*

*k*

*k*



















onde:

= Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

Onde:

*Spread*: 4,0000 (quatro inteiros); e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

**Parágrafo Terceiro** – No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da **EMITENTE** quanto pelo **CREDOR**, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

**Parágrafo Quarto -** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias consecutivos contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“**PERÍODO DE AUSÊNCIA DE TAXA DI**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI, definirão, conforme aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, na qual a deverá ser observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**TAXA SUBSTITUTIVA**”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta **CCB**, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

**Parágrafo Quinto -** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da **REMUNERAÇÃO**.

**Parágrafo Sexto -** Caso não haja concordância da **EMITENTE** sobre a **TAXA SUBSTITUTIVA** e, consequentemente, à nova **REMUNERAÇÃO** deliberada em Assembleia de Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou deliberação em Assembleia de Titulares de CRI sobre essa matéria, a **EMITENTE** poderá optar por: [**Nota VBSO: favor avaliar.**]

1. [acatar a deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;] **[nota VBSO: MF, favor esclarecer exclusão.]**
2. liquidar antecipadamente esta CCB, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima, pelo seu **VALOR DE PRINCIPAL** ou saldo do **VALOR DE PRINCIPAL**, conforme o caso, acrescido da **REMUNERAÇÃO** devida até a data da efetiva liquidação antecipada, calculada *pro rata temporis*, a partir da **DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB** ou da última data de pagamento de **REMUNERAÇÃO**, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da **REMUNERAÇÃO** aplicável, para cada dia do **PERÍODO DE AUSÊNCIA DA TAXA DI** será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou
3. liquidar antecipadamente esta CCB, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima, pelo seu **VALOR DE PRINCIPAL** ou saldo do **VALOR DE PRINCIPAL**, acrescido da **REMUNERAÇÃO** devida até a data da efetiva liquidação antecipada, calculada *pro rata temporis*, a partir da **DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB** ou da última data de pagamento de **REMUNERAÇÃO**, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da **REMUNERAÇÃO** aplicável, para cada dia do **PERÍODO DE AUSÊNCIA DA TAXA DI** será utilizada a remuneração [definida/proposta] pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima.

**Parágrafo Sétimo -** A **EMITENTE** deverá a comunicar por escrito à **SECURITIZADORA**, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da realização da Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima, a opção escolhida entre as descritas no Parágrafo Sexto acima.

**Parágrafo Oitavo -** Adicionalmente à **REMUNERAÇÃO**, caso em uma data de pagamento de **REMUNERAÇÃO** a **REMUNERAÇÃO** corresponda a valor inferior a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano (“Remuneração Teto”), calculado de forma *pro rata temporis*, será devido pela **EMITENTE** ao **CREDOR** o Prêmio definido no Quadro III do Preâmbulo.

**Parágrafo Sétimo** - Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização dos **CRI**, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na **DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS CCB** imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da **REMUNERAÇÃO** correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento. [**Nota VBSO: sugestão da Pavarini. Estamos de acordo. Favor avaliar.**]

**CLÁUSULA 05. DA FORMA DE PAGAMENTO –** A **EMITENTE** pagará toda a **Importância** devida nos respectivos **Vencimentos**, conforme estabelecido no Quadro VI à presente **CÉDULA**, obrigatoriamente por meio do [**qualificação agente de pagamento**], instituição financeira com sede na cidade de [●], Estado de [●], na [**endereço**], inscrita no CNPJ/ME sob o n° [●], o qual fica constituído pela **EMITENTE**, em caráter irrevogável e irretratável, como agente de pagamento desta **CÉDULA** (e, no exercício destas funções, doravante denominado “**AGENTE DE PAGAMENTO**”). [**Nota VBSO: favor confirmar se haverá a figura no Agente de Pagamento na operação.**] [**IBBA: entendo que não será necessário**]

**Parágrafo Primeiro** – Para os fins do disposto no *caput* desta Cláusula, a **EMITENTE** desde já autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, o **AGENTE DE PAGAMENTO** a efetuar o débito dos valores necessários à liquidação da dívida decorrente desta **CÉDULA**, da **CONTA PARA DÉBITO** indicada no Preâmbulo, mantida junto ao **AGENTE DE PAGAMENTO**, que deverá ter saldo suficiente até às 16 horas do dia do respectivo vencimento.

**Parágrafo Segundo -** Caso não tenha sido indicada a **CONTA PARA DÉBITO NO PREÂMBULO**, obriga-se a **EMITENTE**, em caráter irrevogável e irretratável, a efetuar os pagamentos nas datas de **vencimento** mediante TED enviada diretamente ao **AGENTE DE PAGAMENTO** até às 16 horas do dia do respectivo vencimento.

**Parágrafo Terceiro** – O **AGENTE DE PAGAMENTO** não presta qualquer garantia ao **CREDOR** quanto ao fiel e tempestivo adimplemento das obrigações da **EMITENTE** decorrentes desta **CÉDULA** e somente pagará o **CREDOR** caso receba pontualmente da **EMITENTE** o valor integral da obrigação vencida.

**Parágrafo Quarto** – O **AGENTE DE PAGAMENTO** poderá exonerar-se de suas funções mediante envio de notificação à **EMITENTE**, hipótese em que a **EMITENTE** e o **CREDOR** deverão disciplinar a nova forma de pagamento.

**Parágrafo Quinto** – Na hipótese de qualquer dia de vencimento (de principal, Encargos, Tributos e acréscimos financeiros) previsto nesta **CÉDULA** coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, a **EMITENTE** efetuará o pagamento no primeiro Dia Útil seguinte.

**Parágrafo Sexto** – O pagamento antecipado desta **CÉDULA** poderá ser feito pela **EMITENTE**, de forma integral ou parcial, observado o disposto nos Parágrafos Décimo e seguintes desta Cláusula.

**Parágrafo Sétimo** – Os pagamentos realizados pela **EMITENTE** serão aplicados na seguinte ordem: (i) primeiro, para pagamento de encargos moratórios e eventuais tributos e/ou despesas devidos e não pagos; (ii) segundo, para pagamento da **REMUNERAÇÃO DA CCB**; e (iii) terceiro, para o pagamento do **VALOR DE PRINCIPAL**.

**Parágrafo Oitavo** - O **credor** disponibilizará à **emitente** extratos ou planilha de cálculo referentes aos valores devidos no âmbito desta CCB, com 1 (um) Dia Útil de antecedência de cada data de pagamento devida nos termos desta CCB. O **Credor** poderá enviar à **Emitente** referidas planilhas de cálculos e extratos em periodicidade inferior à prevista neste parágrafo. [**Nota VBSO: avaliar alterações proposta pela Exto/MF**]

**Parágrafo Nono** – A **EMITENTE** RECONHECE QUE OS EXTRATOS DA **CONTA para débito** acima mencionada [E AS PLANILHAS DE CÁLCULO apresentadas pelo **credor]** FAZEM PARTE DEsta **Cédula** E QUE OS VALORES DELES CONSTANTES, APURADOS DE ACORDO COM Esta **Cédula**, SÃO LÍQUIDOS, CERTOS E DETERMINADOS. SE A **EMITENTE** NÃO CONCORDAR COM OS VALORES DE QUALQUER EXTRATO OU PLANILHA DE CÁLCULO, DEVERá COMUNICAR O FATO AO **credor** POR ESCRITO. SE a RECLAMAção deixar de ser feita APÓS DECORRIDOS 5 (CINCO) DIAS Da ciência dos extratos e/ou das planilhas de cálculo, estes CONSTITUIRÃO PROVA DOCUMENTAL DA UTILIZAÇÃO, CERTEZA E LIQUIDEZ DO CRÉDITO. **[Nota MF: Companhia solicita que modelo da referida planilha de cálculo conste como anexo desta CCB, para referência. Também solicita que a memória de cálculo seja enviada de forma recorrente, sem necessidade de solicitação prévia pela companhia]** [**Nota VBSO: favor avaliar**]

**Parágrafo Décimo** – O valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos **IMÓVEIS ALVO** e recebidos pela **EMITENTE** a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, deverá ser utilizado para realizar a **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do preço relativo à comercialização de um **IMÓVEL ALVO**, observados os termos e condições acordadas no **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**. **[Nota MF: Considerando que tais recursos cairão na conta centralizadora ou vinculada, a mecânica será tratada no contrato de CF]**

**Parágrafo Décimo Primeiro** – A **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA** deverá ser precedida de comunicação ao **CREDOR** contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** os **IMÓVEIS ALVO** objeto de comercialização; (**ii)** o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do preço de comercialização dos **IMÓVEIS ALVO** de que trata o inciso (i) acima, o qual deverá ser destinado à **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**; **(iii)** a data esperada para o recebimento de recursos decorrentes do preço de comercialização**; (iv)** quaisquer outras informações que a **EMITENTE** entenda que sejam necessárias à operacionalização da **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**. com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que será realizada a **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**, sendo certo que neste caso, não haverá pagamento de prêmio descrito no Quadro VI do Preâmbulo desta **CÉDULA**.

**Parágrafo Décimo Segundo –** A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** poderá, mediante pagamento de prêmio descrito no Quadro VI do Preâmbulo desta **CÉDULA**, realizar **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL** desta **CÉDULA**. [**Nota VBSO: avaliar se o prazo proposto é adequado tendo em vista operacional de pagamento via B3**]

**Parágrafo Décimo Terceiro** – A **EMITENTE** deverá comunicar, com antecedência mínima de 02 (dois) Dias Úteis da data da efetiva realização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso, sua intenção em realizar referido pré-pagamento ao **CREDOR**, informando, no mínimo, (i) se será realizada **AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**; (ii) a data efetiva para **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso, que deverá ser um Dia Útil; (iii) conforme aplicável, o valor principal ou saldo do valor principal desta **CÉDULA** que será objeto de pré-pagamento (“**VALOR DE PRÉ-PAGAMENTO**”); e (iii) quaisquer outras informações que a **EMITENTE** entenda que sejam necessárias à operacionalização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso.

**Parágrafo Décimo Quarto** - O valor a ser pago a título de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso, será equivalente (i) ao **VALOR DE PRÉ-PAGAMENTO**, acrescido (ii) da **REMUNERAÇÃO**, calculada *pro rata temporis* a partir da data da **DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB** ou da data de pagamento da **REMUNERAÇÃO** imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido (iii) de prêmio descrito no Quadro VI do Preâmbulo desta **CÉDULA**.

**Parágrafo Décimo Quinto** – Até o 23º (vigésimo terceiro) mês, inclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** poderá utilizar até 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos **IMÓVEIS ALVO** para realizar a amortização antecipada desta **CÉDULA**, observados os termos e condições do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**. [Na hipótese de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA *CASH SWEEP***, a **EMITENTE** deverá indicar novos imóveis entre os descritos no Anexo III a esta **CÉDULA,** cujos direitos creditórios decorrentes de sua comercialização serão oferecidos em garantia das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** nos termos do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA.] [Nota MF: A recomposição é necessária para cumprir com índices, correto? Poderia ser necessária caso a companhia aliene o ativo e opte pela não realização da amortização extraordinária. Não parece ser o caso de demandar a oneração de novos imóveis caso a companhia pague parcialmente a dívida, por liberalidade. Isso resultaria em uma alteração do nível de colateral. É essa a ideia mesmo?] [nota VBSO: ponto para discussão.]**

**Parágrafo Décimo Sexto** – A **EMITENTE** deverá comunicar, com antecedência mínima de [●] ([●]) Dias Úteis da data da efetiva realização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA *CASH SWEEP***, sua intenção em realizar a **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA *CASH SWEEP*** ao **CREDOR** e à **SECURITIZADORA**, informando, no mínimo, (i) a data efetiva para **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA**, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o valor a ser amortizado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA**. **[Nota MF: Considerar que tais recursos serão disponibilizados por terceiro em conta centralizadora ou vinculada, portanto a notificação deveria contar da alienação e decisão pela companhia de realizar tal amortização, pois a companhia não terá controle total sobre a transferência dos recursos e eventual default de terceiro. Alternativamente, pode-se colocar condicionante (desde que os recursos sejam efetivamente disponibilizados pelo comprador).]**

**Parágrafo Décimo Sétimo** - O valor a ser pago a título de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA *CASH SWEEP*** será equivalente (i) ao **VALOR AMORTIZADO**, acrescido (ii) da **REMUNERAÇÃO**, calculada *pro rata temporis* a partir da data da **DATA DE EMISSÃO** ou da data de pagamento da **REMUNERAÇÃO** imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido qualquer prêmio ao **CREDOR**.

**Parágrafo Décimo Oitavo** - Fica desde já certo e ajustado que a **EMITENTE** poderá solicitar a liberação de **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**, conforme previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, observada a necessidade de recomposição de garantia em caso de desenquadramento dos **ÍNDICES DE COBERTURA**.

**CLÁUSULA 06. DA PRAÇA DE PAGAMENTO** –Na hipótese dos pagamentos devidos em razão desta **CÉDULA**, inclusive os acréscimos acima estipulados, não serem feitos por meio de débito em conta corrente, sem prejuízo das normas e regras legais aplicáveis, os pagamentos deverão ser efetuados diretamente ao **AGENTE DE PAGAMENTO**, em qualquer de suas agências e/ou suas filiais, diretamente para o mesmo ou à sua ordem, observado o disposto na Cláusula 05.

**CLÁUSULA 07. DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

**Parágrafo Primeiro –** **Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático.** A dívida contida na presente **CÉDULA** será considerada automaticamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, com o consequente resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência de qualquer dos seguintes casos, que as partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela **EMITENTE** e/oupelas **SPEs**, conforme o caso, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pelo **CREDOR** nesta **CÉDULA**:

1. descumprimento pela **EMITENTE** [e/oupelas **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor)] de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente desta **CÉDULA** e/ou dos **CONTRATOS DE GARANTIA**, não sanado em até 1 (um) Dia Útil; **[nota VBSO: MF, favor esclarecer exclusão.]**
2. a) liquidação, dissolução ou extinção da **EMITENTE** e/ou das SPEs (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas SPEs permanecerem em vigor);(b) decretação de falência da **EMITENTE** e/ou das SPEs (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor) ; (c) pedido de autofalência formulado pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor); (d) pedido de falência da **EMITENTE** e/ou das **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor), formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
3. pedido de recuperação extrajudicial ou judicial pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor), independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;
4. decisão judicial, arbitral ou administrativa declarando a invalidade, ineficácia ou inexequibilidade desta **CÉDULA**, [de qualquer **CONTRATO DE GARANTIA** ou qualquer outro **DOCUMENTO DA OFERTA**, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos, ]desde que tal decisão não seja revertida ou não seja obtido o efeito suspensivo em até [10 (dez)]/[30 (trinta)] dias contados da data em que tal decisão for proferida; **[Nota MF: Repetido] [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão do trecho destacado em azul. Favor esclarecer repetição indicada.]**

1. caso as declarações prestadas pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** na presente **CÉDULA** ou em qualquer outro documento relacionado à emissão dos CRI provarem-se falsas ou enganosas;

1. descumprimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de natureza condenatória, exigíveis contra a **EMITENTE** e/ou **CONTROLADAS**, no valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão; **[Nota VBSO: alterações propostas pela Exto/MF]**
2. ausência de registro nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos, conforme aplicável, de qualquer dos **CONTRATOS DE GARANTIA**, e eventuais aditamentos, nos prazos prescritos em tais instrumentos;
3. destinação dos recursos oriundos da **CCB** de forma diversa daquela estabelecida neste instrumento;
4. [instauração de inquérito por órgão judiciário e/ou] existência de decisão administrativa e/ou judicial por violação às **LEIS ANTICORRUPÇÃO** (conforme abaixo definido) contra a **EMITENTE,** suas **CONTROLADAS**, [**CONTROLADORAS**, coligadas], diretores e [sócios], [estes últimos no exercício de suas funções na **EMITENTE]**; [**Nota VBSO: sob validação IBBA**] [**Nota MF: pendente discussão e alteração para não automático, após retorno do IBBA**]
5. instauração de inquérito por órgão judiciário e/ou existência de decisão administrativa e/ou judicial em relação à **EMITENTE**, suas [**CONTROLADORAS**, coligadas], **CONTROLADORAS** e seus diretores e [sócios] por violação a dispositivos da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**, [em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b)] ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; [**Nota VBSO: sob validação IBBA. Sugerida exclusão dos trechos em destaque pelo MF, favor esclarecer.**]
6. vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da **EMITENTE** e/ou das [**CONTROLADAS/SPEs]**, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
7. constituição de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões sobre bens objeto das **GARANTIAS** que tenham prioridade sobre qualquer das **GARANTIAS**, exceto conforme permitido nos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**;
8. descumprimento, pela **EMITENTE**, do **ÍNDICE DE COBERTURA** (conforme abaixo definido), nos termos dos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**, sem que a **EMITENTE** tenha realizado a devida recomposição dentro do prazo estipulado nos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**; ou
9. questionamento judicial ou extrajudicial, pela **EMITENTE**, pelas **SPEs** e/ou por qualquer de suas **CONTROLADORAS** e/ou por qualquer **CONTROLADA**, da validade ou exequibilidade desta **CÉDULA** ou qualquer outro documento da Oferta de **CRI**, [bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos.] **[nota VBSO: MF, favor esclarecer exclusão do trecho em destaque.]**

**Parágrafo Segundo –** Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático. A dívida contida na presente **CÉDULA** poderá ser considerada vencida antecipadamente, e desde logo exigível, mediante deliberação de Titulares de CRI nos termos do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, com o consequente resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência de qualquer dos seguintes casos, que as partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela **EMITENTE**, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pelo **CREDOR** nesta **CÉDULA**:

1. descumprimento, pela **EMITENTE**, pelas **SPEs** (enquanto as Garantias constituídas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor), de qualquer obrigação não pecuniária descrita nesta **CÉDULA**, ou em qualquer outro documento relacionado à emissão dos CRI, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação do referido descumprimento encaminhada pelo **CREDOR**, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico de cura;
2. caso haja reorganização societária, venda ou alienação de participação societária da **EMITENTE** que acarrete em [alteração/transferência] do [atual ]**CONTROLE** societário da **EMITENTE**;
3. protestos legítimos de títulos contra: **EMITENTE** e/ou **CONTROLADAS** cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela **EMITENTE** e/ou **CONTROLADAS**, conforme o caso; (b) for cancelado ou sustado; ou ainda, (c) o valor objeto do protesto for devidamente quitado;
4. disponibilizar ao **CREDOR** suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM a partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; **[Nota MF: Entendemos que este item é uma obrigação da companhia, até pela própria redação. Favor confirmar]**
5. realização de redução de capital social da **EMITENTE**, exceto (a) para a absorção de prejuízos; ou (b) mediante aprovação prévia dos titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos titulares de CRI em Circulação (conforme definido no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**), manifestada em assembleia geral especialmente convocada para esse fim; **[Nota VBSO: sob validação Exto]**
6. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela **EMITENTE** de qualquer de suas obrigações nos termos desta **CÉDULA**, exceto se previamente autorizado pela **SECURITIZADORA**, conforme disposto no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** e/ou se realizado por meio de operação não restrita pelo item (ii) acima;
7. inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da **EMITENTE** e/ou das **CONTROLADAS**, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
8. alteração do objeto social da **EMITENTE** conforme disposto em seu contrato social vigente na **DATA DE EMISSÃO**, conforme o caso, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
9. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da **EMITENTE**, com exceção daquelas (i) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário e sua ausência não possa causar um [efeito adverso relevante ]na capacidade de cumprimento, pela **EMITENTE**, de suas obrigações no âmbito desta **CÉDULA** ou demais **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**; ou (ii) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção; [**Nota VBSO: conceito de efeito adverso relevante a ser proposto pelo IBBA**]
10. [prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos [desta **CÉDULA** ]de titularidade da **EMITENTE**, exceto se feita para a prestação de garantias em processos judiciais e administrativos, desde que em valor não superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);] **[Nota MF: a Companhia gostaria de ter liberdade para dispor de seus bens ou direitos com fins de obtenção de financiamentos no âmbito do desenvolvimento e expansão de suas atividades] [nota VBSO: ponto para discussão.]**
11. pagamento, pela **EMITENTE**, de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na presente **CÉDULA**;
12. se qualquer das **GARANTIAS** se tornarem total ou parcialmente ineficazes, inexequíveis, inválidas, nulas, ou se qualquer das **GARANTIAS** forem canceladas e/ou rescindidas e/ou se ocorrer quaisquer eventos que afetem de forma material as **GARANTIAS** ou o cumprimento das disposições contidas nos **CONTRATOS DE GARANTIAS** e de seus eventuais aditamentos, exceto se tais **GARANTIAS** forem substituídas, reforçadas ou complementadas tempestivamente nos termos dos respectivos **CONTRATOS DE GARANTIAS**;
13. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pelas **SPEs** da propriedade e/ou da posse direta ou indireta dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE,** não revertidas ou remediadas na forma prevista nos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**;
14. caso as declarações prestadas pela **EMITENTE** na presente **CÉDULA** ou em qualquer outro documento relacionado à emissão dos CRI provarem-se ou revelarem-se [materialmente] incorretas, enganosas, inconsistentes e/ou insuficientes; **[nota VBSO: inclusão solicitada pela Exto. IBBA, favor avaliar.]**
15. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela **EMITENTE,** da totalidade ou de parte substancial de seus ativos, sendo que, para fins desta **CÉDULA**, [“parte substancial” significa ativos da **EMITENTE** que representem, em termos de valor contábil ou de mercado, percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da **EMITENTE**, conforme suas demonstrações financeiras mais recentes, exceto se tal medida for cancelada, sustada ou, por qualquer forma, suspensa, em qualquer hipótese, dentro dos prazos legais;] **[Nota MF: conceito sob revisão da Companhia]**

**Parágrafo Terceiro –** Caso a dívida contida na presente **CÉDULA** seja considerada antecipadamente vencida, será exigido pagamento do saldo devedor do **VALOR DE PRINCIPAL** acrescido da Remuneração devida, observado o disposto na Cláusula 8 a seguir.

**Parágrafo Quarto** – Para fins desta **CÉDULA**: (i) “**CONTROLE**” significa: (a) a titularidade de direitos de acionistas e/ou sócios, de tal modo que assegurem ao seu titular, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia e/ou sociedade; e (b) o uso efetivo de tal poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia e/ou sociedade, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; (ii) “**CONTROLADA**” significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela **EMITENTE** ; e (iii) “**CONTROLADORA**” significa qualquer controladora (conforme definição de **CONTROLE**) da **EMITENTE**.

**CLÁUSULA 08. DO ATRASO DE PAGAMENTO E MULTA** – Não cumprida pontualmente qualquer das obrigações [pecuniárias ]contidas nesta **CÉDULA**, inclusive na hipótese de vencimento antecipado, observados os prazos de cura aplicáveis, ficará a **EMITENTE** constituídos em mora, independentemente de virem a receber qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do **CREDOR**, de forma que a **EMITENTE** compromete-se a pagar, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude desta **CÉDULA**:

1. Juros remuneratórios previstos no Preâmbulo, capitalizados diariamente;
2. Juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente “*pro rata temporis*”; e
3. Multa não compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor total devido e não pago.

**Parágrafo Único** –Os encargos ora previstos, indicados nos itens “i” e “ii” *supra*, serão calculados e capitalizados diariamente até a liquidação final da dívida.

**CLÁUSULA 09. TRIBUTOS E ENCARGOS** –A **EMITENTE** declara-se ciente e de acordo que o **CREDOR** e/ou a **SECURITIZADORA**, conforme o caso, poderá exigir-lhe o pagamento e/ou repassar-lhe o ônus de quaisquer tributos, contribuições e/ou demais encargos que incidam e/ou vierem a incidir no futuro sobre esta **CÉDULA** em decorrência da existência, aumento e/ou criação desses mesmos tributos, contribuições e/ou demais encargos, mesmo que tais tributos, contribuições e/ou encargos sejam de responsabilidade do **CREDOR**. Para tanto, a **EMITENTE** desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pelo **CREDOR** pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser liquidados, pela **EMITENTE** por ocasião da apresentação desses valores pelo **CREDOR** sob pena de vencimento antecipado desta **CÉDULA** e execução de suas garantias. **[Nota MF: A ideia é que esta cláusula seja aplicável a alterações de tributação do CRI?] [nota VBSO: ponto para discussão.]**

**Parágrafo Primeiro** –A **EMITENTE** desde já autoriza o **CREDOR**, em caráter irrevogável e irretratável, a efetuar o débito, na conta corrente da **EMITENTE**, dos valores previstos nesta Cláusula, inclusive, mas não apenas, aqueles relativos ao IOF e seus encargos, se aplicável.

**Parágrafo Segundo** –O presente crédito, por ter fins habitacionais, é isento do IOF (Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a cédulas ou valores mobiliários) nos termos do artigo 9º do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações subsequentes.

**Parágrafo Terceiro** – Sem prejuízo do parágrafo primeiro acima, caso, por qualquer motivo, o IOF (Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a cédulas ou valores mobiliários) venha a ser cobrado do **CREDOR**, a **EMITENTE** desde já, compromete-se, de maneira irretratável e irrevogável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o **CREDOR** em relação ao IOF que venha a ser pago pelo **CREDOR** em razão da concessão de crédito instrumentalizada por meio da presente **CÉDULA**, bem como multa e encargos moratórios eventualmente cobrados pelas autoridades competentes.

**CLÁUSULA 10. DAS GARANTIAS** – No âmbito da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**, em garantia das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**, serão constituídas as **GARANTIAS** descritas e caracterizadas no Preâmbulo desta **CÉDULA**, na forma que venha a ser avençada entre as partes.

**10.1.** **ÍNDICE DE COBERTURA** - A partir da data de desembolso, a **EMITENTE** compromete-se a manter o **ÍNDICE DE COBERTURA** calculado na forma do Quadro II do Preâmbulo.

10.2. A **EMITENTE** poderá, direta ou indiretamente, por meio de qualquer controlada da **EMITENTE**, constituir alienação fiduciária sobre novos imóveis (“**NOVOS IMÓVEIS**”), nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, desde que previamente autorizado pelo **CREDOR** ou conforme autorizado na forma do **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**. [**Pavarini: Entendemos que este ponto deverá ser levado a assembleia de investidores do CRI e após a autorização deles a Sec executa o que for deliberado.**] [**Nota VBSO: de acordo.**]

**CLÁUSULA 11. DO ENDOSSO OU CESSÃO** – O **CREDOR** poderá endossar esta **CÉDULA** ou ceder os créditos dela decorrentes, juntamente com todos os seus acessórios, para a **SECURITIZADORA**, no âmbito da Operação de Securitização, observado que qualquer cessão ou endosso desta Cédula pela **SECURITIZADORA** somente será permitida nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado.

**Parágrafo Primeiro** – Para os fins do disposto nesta Cláusula, a **EMITENTE** autoriza o **CREDOR** a fornecer aos potenciais endossatários e/ou cessionários todas as informações relativas a esta **CÉDULA**, seus anexos e contratos acessórios, inclusive os documentos que atestem a sua boa formalização, bem como as demonstrações financeiras da **EMITENTE**.

**Parágrafo Segundo** – Esta **CÉDULA** poderá ser registrada em sistema de custódia e liquidação financeira devidamente autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, nas respectivas esferas de competência, hipótese em que o **AGENTE DE PAGAMENTO** deverá figurar como instituição registradora e custodiante desta **CÉDULA**, responsável por sua guarda física.

**Parágrafo Terceiro** – Na hipótese de inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária devida sob esta **CÉDULA**, o **AGENTE DE PAGAMENTO** deverá baixá-la do sistema de custódia e liquidação financeira em que estiver registrada e entregá-la àquele que então figurar como seu **CREDOR** para que tome as providências judiciais ou extrajudiciais que entender cabíveis.

**Parágrafo Quarto** – A **EMITENTE**, desde já, concorda com a cobrança dos juros, encargos e demais acréscimos financeiros, originalmente previstos nesta **CÉDULA**, inclusive no caso de cobrança judicial dos valores devidos e não pagos, ainda que tenha ocorrido o endosso ou cessão dos créditos nos termos do *caput* desta Cláusula.

**Parágrafo Quinto** – Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura do **CREDOR** dos Créditos Imobiliários, 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 **SECURITIZADORA** e pela **EMITENTE**, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o **CREDOR**, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

**CLÁUSULA 12. DISPOSIÇÕES SOCIOAMBIENTAIS** – A **EMITENTE** declara que (i) cumpre a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, [em todos os seus aspectos relevantes], bem como (ii) que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela(s) autoridade(s) competente(s) (“**LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**”) e que a utilização dos valores objeto desta **CÉDULA** não implicará na violação da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**. [**Nota VBSO: IBBA, favor avaliar inclusão da Exto/MF destacada.**]

**Parágrafo Primeiro –** A **EMITENTE** obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**, nela previstos, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia, com exceção daquelas (i) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário [e sua ausência não possa causar um [efeito adverso relevante] na capacidade de cumprimento, pela **EMITENTE**, de suas obrigações no âmbito desta **CÉDULA** ou demais **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**; ou (ii) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção / , desde que tenha sido obtido o efeito suspensivo, conforme aplicável], sendo certo que tal exceção não se aplicará a discussões relativas a incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes ambientais.

**Parágrafo Segundo –** A **EMITENTE** entregará ao **CREDOR**, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da solicitação pelo **CREDOR**, ou em prazo menor caso assim solicitado por uma autoridade competente, todos os documentos mencionados nesta Cláusula “Disposições Socioambientais” (incluindo, mas não se limitando, aos documentos necessários para atestar o cumprimento da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**) e/ou quaisquer outras informações relativas a aspectos socioambientais relacionados à sua atividade, desde que justificadamente solicitado pelo **CREDOR**. Fica certo desde já que, na hipótese de a **EMITENTE** estar em processo de renovação tempestiva ou obtenção (que não configure um descumprimento à **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**) de novas licenças, alvarás, outorgas ou quaisquer outros documentos mencionados nesta Cláusula 12, estará a **EMITENTE** dispensada da entrega de que trata o presente Parágrafo Segundo, desde que apresentem documento capaz de demonstrar referido processo de renovação e/ou obtenção.

**Parágrafo Terceiro –** A **EMITENTE** informará ao **CREDOR**, por escrito, em até 2 (dois) Dias Úteis Dia Útil da data em que vier a tomar ciência, a ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses relacionadas a esta **CÉDULA**: (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.

**Parágrafo Quarto** –A **EMITENTE**, independentemente de culpa, (i) ressarcirá o **CREDOR** de quantia que este, comprovadamente, incorra ou seja compelido a pagar, inclusive para defesa de seus interesses, assim como (ii) indenizará o **CREDOR** por perda ou dano, inclusive à sua imagem, que o **CREDOR** venha a, em qualquer dos casos (i) e (ii) deste item, comprovadamente, experimentar em decorrência de dano ambiental relacionado às atividades da **EMITENTE**.

**Parágrafo Quinto** –A **EMITENTE** declara, para todos os fins e efeitos jurídicos, que não exerce, na presente data, nenhuma atividade relacionada a pesquisa ou projeto com o fim (i) de obter Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou (ii) de avaliar a biossegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e/ou seus derivados.

**Parágrafo Sexto –** A **EMITENTE** se obriga, na hipótese de iniciar qualquer das atividades previstas no parágrafo anterior durante a vigência do presente instrumento, a informar o **CREDOR**, obrigando-se ainda a não utilizar os recursos oriundos do presente instrumento para as atividades mencionadas no Parágrafo Quinto, acima.

**CLÁUSULA 13. DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMITENTE:**

**Parágrafo Primeiro** – São obrigações da **EMITENTE**:

1. manter constantemente atualizados e por escrito, junto ao **CREDOR**, seus endereços e dados cadastrais. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta **CÉDULA**, estes serão considerados intimados quando do recebimento de comunicação, nos respectivos endereços que tiverem indicados no Preâmbulo, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços indicados no Preâmbulo;
2. se responsabilizar pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados ou enviados pela **EMITENTE** ao **credor** através desta **CÉDULA**;
3. a entregar ao **credor** ou a quem venha a se tornar **CREDOR**, nos termos da Cláusula 11, em data solicitada pelo **Credor** neste sentido, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
4. disponibilizar ao **CREDOR** suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM a partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, no prazo legalmente exigido;
5. [arcar com as **DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO** de sua responsabilidade, nos termos do Anexo I;] **[Nota MF: sugerimos que obrigações relacionadas a despesas em geral que abarquem mais a operação de securitização que a dívida lastro em si sejam endereçadas no Termo de Endosso] [Nota VBSO: não vemos razão para que as disposições sejam excluídas da CCB]**
6. guardar todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB, até o resgate da totalidade dos CRI;
7. [indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes da utilização dos recursos oriundos desta **CÉDULA** de forma diversa da estabelecida no Quadro VII do Preâmbulo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.] **[Nota MF: sugerimos endereçar esse assunto no Termo de Endosso]**

**Parágrafo Segundo** – A **EMITENTE** declara que:

1. está devidamente autorizada a celebrar esta **CÉDULA** e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
2. a celebração desta **CÉDULA**, não infringe qualquer disposição legal contrato ou instrumento do qual a **EMITENTE** [e/ou qualquer **CONTROLADA** da **EMITENTE**, sejam partes /seja parte], nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da **EMITENTE** exceto por aqueles [já existentes na presente data, / a serem criados] nos termos dos **CONTRATOS DE GARANTIA**; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão dos trechos destacados. Favor avaliar.**]
3. a celebração desta **CÉDULA** e de cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA** e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, bem como prevista em cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA**, não infringem, no seu melhor conhecimento, qualquer obrigação anteriormente assumida pela **EMITENTE** e/ou qualquer [**CONTROLADA** / das **SPEs];** [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão do trecho destacado. Favor avaliar.**]
4. esta **CÉDULA** e de cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA** e as obrigações deles previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da **EMITENTE**, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
5. as declarações, informações e fatos contidos nos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO** em relação à **EMITENTE** e/ou às **SPEs** são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
6. [as informações da **EMITENTE,** das **SPEs** e/ou qualquer **CONTROLADA** relativas ao último trimestre (com relação à **EMITENTE**) e ao último exercício social encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e no seu melhor conhecimento, representam, corretamente a posição patrimonial e financeira da **EMITENTE** e/ou qualquer **CONTROLADA;] [Nota MF: Repetido] [nota VBSO: não identificamos correspondência. favor esclarecer.]**
7. a **EMITENTE** está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios [e/ou qualquer **CONTROLADA**, em todos os seus aspectos relevantes**]**;
8. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental da **EMITENTE** e/ou qualquer **CONTROLADA**, que possa vir a causar impacto adverso relevante na **EMITENTE**, em sua condição financeira, econômica e reputacional;
9. a **EMITENTE** é sociedade de responsabilidade limitada devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
10. esta **CÉDULA [**e cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA** constituem, ]e cada documento a ser entregue nos termos da presente **CÉDULA** constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível **EMITENTE**, exequível de acordo com seus termos e condições; **[Nota MF: no momento da emissão da CCB, tais contratos não estariam celebrados] [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão do trecho destacado. Favor confirmar se os documentos serão celebrados todos na mesma data.]**
11. 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** [e/ou pelas **SPEs]** de suas obrigações nos termos da presente **CÉDULA [**e/ou de cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA]** para a emissão da **CCB** [ou para a outorga das **GARANTIAS**, exceto o registro dos **CONTRATOS DE GARANTIA** nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes]; **[Nota MF: exclusão do trecho considerando que tais declarações serão feitas nos respectivos contratos de garantia]**
12. os balanços das **EMITENTE** e das **SPEs** relativos ao exercício social encerrado em de 31 de dezembro de 2019 apresentam de maneira adequada a situação financeira da **EMITENTE** e desde a data de sua elaboração, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, e não houve qualquer operação envolvendo a **EMITENTE** fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a **EMITENTE;]**
13. a **EMITENTE** está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a eles aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela **EMITENTE** ou para as quais a **EMITENTE** possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
14. a **EMITENTE** tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, [sendo que até a presente data a **EMITENTE** não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;] // [com exceção daquelas (a) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário e sua ausência não possa causar um [efeito adverso relevante] na capacidade de cumprimento, pela **EMITENTE**, de suas obrigações no âmbito desta **CÉDULA** ou demais **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**; ou (b) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção;] **[nota VBSO: alteração sugerida pelo MF. Favor avaliar.]**
15. os representantes legais que assinam esta **CÉDULA** têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
16. não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da **EMITENTE** em prejuízo do **CREDOR;**
17. a **EMITENTE** e suas **CONTROLADAS** prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela **EMITENTE** e/ou por quaisquer de suas **CONTROLADAS**, ou, ainda, impostas a eles ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé, [desde que possua um efeito suspensivo, conforme aplicável;]//[ou que sua ausência não possa causar um [efeito adverso relevante] na capacidade de cumprimento, pela **EMITENTE**, de suas obrigações no âmbito desta **CÉDULA** ou demais **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.] [nota VBSO: alteração sugerida pelo MF. Favor avaliar.]**
18. os documentos e informações fornecidos pela **EMITENTE** ao **CREDOR** são corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos, e incluem os documentos e informações solicitados pelo **CREDOR**.
19. observa e observará a **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL** em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente (neste último caso, de acordo com e na medida dos seus melhores esforços junto a quaisquer terceiros agindo em nome da **EMITENTE**, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da **EMITENTE** estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra [em todos os seus aspectos materiais] as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, [exceto por obrigações que estejam sendo discutidas de boa-fé no judiciário, observado que cumpre integralmente com as disposições de tais leis relativas a incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo]; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, [exceto por aquelas em processo de renovação ou em discussão administrativa ou judicial pendente]; e (e) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, [ressalvado o disposto na alínea (e) acima];
20. (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas **LEIS ANTICORRUPÇÃO** e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente (neste último caso, de acordo com e na medida dos seus melhores esforços junto a quaisquer terceiros agindo em nome da **EMITENTE**, 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 **CÉDULA**, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas respectivas atividades, devendo orientar, 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 todas as **LEIS ANTICORRUPÇÃO**; e
21. cumprirá todas as obrigações por ela assumidas nos termos desta **CÉDULA[** e cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA]. [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão do trecho destacado]**

**CLÁUSULA 14. INDENIZAÇÃO -** A **EMITENTE** responderá pela existência integral desta **CÉDULA**, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização.

**Parágrafo Primeiro** - A **EMITENTE** obriga-se a manter indene e a indenizar o **CREDOR** e eventuais terceiros que possam constituir representantes de seus interesses (“**PARTES INDENIZÁVEIS**”), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos apurados judicialmente, de qualquer natureza, direta e comprovadamente sofridos pelas **PARTES INDENIZÁVEIS** originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações prestadas pela **EMITENTE** e/oupelas **SPEs** nos Documentos da Operação, conforme aplicável; (ii) dolo [ou culpa grave] da **EMITENTE** e/oudas **SPEs** relacionada à Oferta, conforme aplicável; ou (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs,** pelo Ministério Público, pelos Titulares de CRI e/ou terceiros com o fim de discutir a **CCB**, as **GARANTIAS**, a governança da operação, inclusive requerendo a exclusão das **PARTES INDENIZÁVEIS** do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses das **PARTES INDENIZÁVEIS**, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono das **PARTES INDENIZÁVEIS** para defesa de seus direitos. [**Nota VBSO: favor avaliar.**]

**Parágrafo Segundo** - O pagamento da indenização será realizado pela **EMITENTE** no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido encaminhada pela **SECURITIZADORA**, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

**Parágrafo Terceiro** - A **EMITENTE** obriga-se a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses das **PARTES INDENIZÁVEIS** contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na cláusula acima.

**CLÁUSULA 15. ANTICORRUPÇÃO** –As Partes, por si, e por suas [controladoras], controladas, [seus sócios ou acionistas controladores], declaram, neste ato, estarem cientes e cumprir os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial a Lei nº 12.846/13, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* (“**LEIS ANTICORRUPÇÃO**”), e comprometem-se, neste ato, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações quando estas lhe forem aplicáveis. As Partes declaram, ainda, que envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo as Partes dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a outra Parte, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta **CÉDULA. [nota VBSO: exclusão do trecho em destaque solicitada pelo MF. Favor esclarecer.]**  **[Nota MF: pendente discussão]**

**Parágrafo Único -** Cada Parte declara e garante, ainda, que exige que seus conselheiros, diretores e funcionários, agindo em seu nome, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das **LEIS ANTICORRUPÇÃO**, na medida em que: (a) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, visando a garantir o fiel cumprimento da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e, conforme aplicável; (b) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com as **LEIS ANTICORRUPÇÃO**; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente; [(d) adota as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, dispendendo seus melhores esforços para exigir contratualmente que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente;] e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as normas citadas anteriormente, comunicará imediatamente as demais Partes desta **CÈDULA**. **[nota VBSO: exclusão do trecho em destaque solicitada pelo MF. Favor esclarecer.]**

**CLÁUSULA 16. DA TOLERÂNCIA** -A abstenção, pelo **CREDOR**, do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhe são assegurados, em decorrência de lei ou desta **CÉDULA**, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento das obrigações aqui assumidas pela **EMITENTE**, não implicarão em novação, e nem impedirão o **CREDOR** de exercer, a qualquer momento, referidos direitos e faculdades.

**CLÁUSULA 17. DIVULGAÇÃO DE ATRASO NO PAGAMENTO** – Na hipótese de ocorrer descumprimento de qualquer obrigação da **EMITENTE** decorrente desta **CÉDULA**, o **CREDOR** poderá comunicar tal fato a qualquer órgão encarregado de cadastrar atraso no pagamento e descumprimento de obrigação contratual.

**CLÁUSULA 18. SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO (SCR)** – A **EMITENTE** autoriza, a qualquer tempo, mesmo após o término desta **CÉDULA**, o **CREDOR**, as sociedades do Conglomerado Itaú Unibanco e as demais instituições aptas a consultar o SCR nos termos da regulamentação e que adquiram, recebam ou manifestem interesse de adquirir ou de receber em garantia, total ou parcialmente, operações de crédito de responsabilidade da **EMITENTE**, a consultar no SCR informações a seu respeito.

[Nota SR: Essa cláusula é necessária? Ademais, favor excluir menções ao Conglomerado Itaú Unibanco]

**Parágrafo Primeiro -** O SCR é constituído por informações remetidas ao Banco Central do Brasil (BACEN) sobre operações de crédito, nos termos da regulamentação. A sua finalidade é prover ao BACEN informações para monitoramento do crédito no sistema financeiro e fiscalização, além de viabilizar o intercâmbio de informações entre instituições financeiras.

**Parágrafo Segundo -** A **EMITENTE** declara-se ciente de que as consultas ao SCR serão realizadas com base na presente autorização e que as sociedades do Conglomerado Itaú Unibanco poderão trocar entre si as informações constantes do seu cadastro.

[Nota SR: Vide comentário acima]

**Parágrafo Terceiro -** A **EMITENTE** declara, ainda, ciência de que os dados sobre o montante das suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive em atraso e baixadas com prejuízo, bem como o valor das coobrigações que tenham assumido e das garantias que tenham prestado serão fornecidas ao BACEN e registrados no SCR, valendo essa declaração como comunicação prévia desses registros.

**Parágrafo Quarto -** A **EMITENTE** poderá ter acesso, a qualquer tempo, aos seus dados no SCR pelos meios disponibilizados pelo BACEN, inclusive seu *site* e, em caso de divergência, pedir sua correção, exclusão ou registro de manifestação de discordância, bem como cadastramento de medidas judiciais, mediante solicitação à central de atendimento da instituição que efetivou o registro dos dados no SCR.

**CLÁUSULA 19.** A **EMITENTE** consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados para a realização da operação de crédito ora estabelecida, exclusivamente nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com a **SECURITIZADORA.**

**CLÁUSULA 20. FORO DE ELEIÇÃO E ASSINATURA** – 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, podendo o **CREDOR**, contudo, optar pelo foro da sede da **EMITENTE**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Parágrafo Primeiro -** Qualquer alteração ou renúncia a esta **CÉDULA** após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta **CÉDULA**: (i) modificações já permitidas expressamente nesta **CÉDULA** ou nos demais **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros.

**Parágrafo Segundo -** Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio dos sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento. [**Nota VBSO: cláusula inserida pela CHP**]

São Paulo, [**data**]

**EMITENTE:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

ANEXO I À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

**DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

**[Nota VBSO: estrutura de custos aprovada pela ISEC. Favor avaliar]**

**[Nota MF: Favor preencher com as despesas acordadas, valores pactuados e alinhados entre as partes. A companhia deve ter visibilidade de seus custos recorrentes]**

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

[**inserir planilha**]

*(\*) Custos Estimados*

*As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

**Despesas Extraordinárias**

**A - Despesas de Responsabilidade da EMITENTE:**

1. remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente escriturador, do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
2. remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) parcela devida pela implantação e registro da CCI no sistema da B3 em valor equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no dia 15 (quinze) do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes;
3. a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas no dia 15 (quinze) do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (a) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (b) execução de Garantias, (c) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (d) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de “relatório de horas” à **EMITENTE**;
4. despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
5. despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
6. honorários do assessor legal;
7. despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
8. remuneração recorrente da **SECURITIZADORA**, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem; [**Nota VBSO: ISEC, favor esclarecer trecho destacado**]
9. taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R$ 3.775,56 (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), atualizada pelo IPCA;
10. nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

1. as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela **EMITENTE**;
2. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
3. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

1. despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da **SECURITIZADORA** se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO II À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

**RELAÇÃO DE IMÓVEIS ALVO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Proprietária** | **Empreendimento** | **Nº Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** |
| [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |

[**Nota VBSO: EXTO, favor informar**]

ANEXO III À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

**RELAÇÃO DE IMÓVEIS APROVADOS PARA SUBSTITUIÇÃO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Proprietária** | **Empreendimento** | **Nº Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** |
| [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |

[**Nota VBSO: EXTO, favor informar**]

ANEXO IV À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

**RELAÇÃO DE IMÓVEIS-DESTINAÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sociedade Destinação** | **Matrícula do Imóvel Destinação** | **Valor aplicado** | **Utilização dos recursos** | **Período previsto para utilização dos recursos** | **Percentual, relativo ao valor total captado na oferta** |
| [●] | [●] | [●] | [**Construção**]/[**Reforma**]/ [**aquisição**] | [●] | [●] |

[**Nota VBSO: EXTO, favor informar**]