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**: [●]  [**Nota VBSO: Exto, favor informar dados em lacunas acima**] | | | **Telefone**: [●] | | | | | **Fax**: [●] |
| QUADRO II – GARANTIAS | | | | | | | | |
| A presente Cédula contará com 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 das [SPEs] (“**SPEs**”), conforme descrita e identificada no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas 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”**), a qual será automaticamente liberada na forma do **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS**; e 2. cessão fiduciária de recebíveis, conforme descritos e identificados no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios, Conta Vinculada 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**”).   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 por [Favor informar] (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 Vinculada”: o saldo disponível na **CONTA CENTRALIZADORA** do patrimônio separado dos CRI na data de cálculo do Índice de Cobertura. (“Patrimônio Separado”). | | | | | | | | |
| 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**] | | **Encargos:**  **Juros Remuneratórios**  **Taxa de Juros**: juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) 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”), do Dia Útil imediatamente anterior à realização do **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a até 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a ser apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**REMUNERAÇÃO**”).  [**Nota VBSO: discutir se a CCB será emitida antes ou após o bookbuilding.]**  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 (i) seja definido no **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*** a aplicação parâmetro de remuneração para esta **CÉDULA** atrelado a Taxa DI acrescido de sobretaxa (“Remuneração Flutuante”); e (ii) em uma data de pagamento de **REMUNERAÇÃO** a Remuneração Flutuante 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 Flutuante (“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** – 20 (vinte) parcelas trimestrais, 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], exclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** deverá utilizar a totalidade dos recursos advindos da comercialização dos [**imóveis-alvo**] (“**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 no Parágrafo Décimo Quinto. [**Nota VBSO: sob validação IBBA.**]  **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**”).   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 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% | | | | | | | | | |
| Quadro vii – DESTINAÇÃO DE RECURSOS | | | | | | | | |
| Os recursos obtidos pela **EMITENTE** serão destinados ao reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas pela **EMITENTE**, direta e exclusivamente relacionadas à aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis listados no Anexo I a esta **CÉDULA** (“**DESPESAS**”), observado que as **DESPESAS** (a) deverão ter ocorrido em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da oferta dos **CRI** (conforme abaixo definido), bem como (b) não poderão decorrer de emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos considerados de natureza imobiliária em virtude de sua destinação. | | | | | | | | |

**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 II à presente **CÉDULA** (“**DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**”).

**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 [●]ª emissão da **SECURITIZADORA** (“**CRI**”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [●]ª Série da [●]ª 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 dos eventuais tributos e encargos que forem devidos antecipadamente, conforme o caso, será creditado diretamente na **CONTA CENTRALIZADORA** indicada no Quadro V do Preâmbulo. 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**.

**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** – O Anexo I 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, na opinião razoável do **credor**, (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 venha a causar, por si só, obstáculos à manutenção do empréstimo ora contratado;

**CLÁUSULA 03. CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA LIBERAÇÃO DE RECURSOS PARA A CONTA DA EMITENTE -** A liberação dos recursos na **CONTA CENTRALIZADORA** será realizada após o atendimento,pela **EMITENTE**, conforme aplicável, das 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: 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** e do **AVAL**, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, devidamente registradas nas Juntas Comerciais competentes, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios;

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;

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;

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

o recebimento, pelo **CREDOR,** da carta de solicitação de desembolso, contemplando declaração de que as **CONDIÇÕES PRECEDENTES** listadas nos itens (iv) e (ix) 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 ao maior entre: (i) 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, apurada no Dia Útil imediatamente anterior à realização do **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a até 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a ser apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,00% (sete 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 DA CCB** 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:

1. na hipótese de, no âmbito do **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***, for determinado que a remuneração será referenciada em percentual da Taxa DI, acrescida de *spread*:

onde:

“i”: a ser apurada conforme resultado do **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***, informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente **CÉDULA** através de aditamento;

“DP”: é o número de Dias Úteis compreendidos pelo respectivo Período de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

1. na hipótese de, no âmbito do **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***, for determinado que a remuneração será correspondente a taxa pré-fixada:

Onde:

“Spread”: conforme definido em Procedimento de *Bookbuilding* *informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente CÉDULA através de aditamento limitado a 7,0000 (sete inteiros)*; e

“DP”: é o número de Dias Úteis compreendidos pelo respectivo Período de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

**Parágrafo Terceiro** - Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**PERÍODO DE AUSÊNCIA DA TAXA DI**”), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI à **CCB** por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC (“**TAXA SELIC**”). Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI nos termos acima, o Agente Fiduciário dos **CRI** deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do **PERÍODO DE AUSÊNCIA DA TAXA DI** ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**) para que os titulares de CRI definam, observado o disposto no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** e de comum acordo com a **EMITENTE**, o novo parâmetro de remuneração da **CCB**, e consequentemente dos **CRI**, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração da **CCB**, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à **CCB** previstas neste instrumento, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a **EMITENTE** e/ou o **CREDOR** quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para a **CCB** e, consequentemente, para os **CRI**. Caso a Taxa DI ou a **TAXA SELIC** conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a **TAXA SELIC**, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à **CCB** previstas neste instrumento.

**Parágrafo Quarto -** Caso referida assembleia geral de titulares de CRI não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação (conforme definido no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**), será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de remuneração da CCB, de comum acordo com a **EMITENTE**, estará sujeita à aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**). Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a **EMITENTE** e Titulares de CRI (conforme definido no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**) nos termos descritos acima sobre a nova taxa de juros referencial da remuneração, a **EMITENTE** deverá liquidar antecipadamente a totalidade da **CCB**, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral dos titulares de CRI, (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou (iii) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia. A liquidação antecipada total pela **EMITENTE** na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do **VALOR DE PRINCIPAL** acrescido da **REMUNERAÇÃO DA CCB** devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da **DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB** ou da última data de pagamento da **REMUNERAÇÃO DA CCB**, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**. Neste caso, o cálculo da **REMUNERAÇÃO DA CCB** para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**Parágrafo Quinto –** “**PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING****”* significa o procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder no âmbito da oferta pública de distribuição dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**OFERTA**”), para definição da remuneração aplicável aos CRI. As Partes obrigam-se, desde já, a celebrar aditamento a esta **CÉDULA** a fim de fazer refletir a taxa de remuneração aplicável aos CRI e, consequentemente, à **CCB**.

**Parágrafo Sexto -** Adicionalmente à **REMUNERAÇÃO**, caso (i) seja definido no **PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*** a aplicação parâmetro de remuneração para esta **CÉDULA** atrelado a Taxa DI acrescido de sobretaxa (“Remuneração Flutuante”); e (ii) em uma data de pagamento de **REMUNERAÇÃO** a Remuneração Flutuante corresponda a valor inferior a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano (“Remuneração Teto”), 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.

**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.**]

**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** coloca à disposição da **emitente** extratos ou planilha de cálculo referentes aos valores devidos no âmbito desta CCB, os quais serão enviados à **Emitente** sempre que esta fizer solicitação neste sentido. O **Credor** poderá enviar à **Emitente** referidas planilhas de cálculos e extratos mesmo que não tenha recebido qualquer solicitação de envio.

**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.

**Parágrafo Décimo** – [A partir do 24º (vigésimo quarto) mês], exclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** deverá utilizar a totalidade dos recursos advindos da comercialização dos **IMÓVEIS ALVO** para realizar a **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**, em até [●] ([●]) Dias Úteis contados do respectivo recebimento do preço relativo à comercialização de um **IMÓVEL ALVO**, observados os termos e condições do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA** e o disposto no parágrafo décimo primeiro desta Cláusula 5 (“**AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**”). **[Nota VBSO: trecho em destaque sob validação IBBA]**

**Parágrafo Décimo Primeiro** – A **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA** deverá ser precedida de comunicação ao **CREDOR** e à **SECURITIZADORA**, com antecedência mínima de [●] ([●]) Dias Úteis contados da data em que será realizada a **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**.

**Parágrafo Décimo Segundo –** A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, exclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** poderá, mediante pagamento de prêmio descrito no Quadro VI do Preâmbulo desta **CÉDULA**, realizar **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA**.

**Parágrafo Décimo Terceiro** – A **EMITENTE** deverá comunicar, com antecedência mínima de [●] ([●]) Dias Úteis da data da efetiva realização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA OU LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, sua intenção em realizar a **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** 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**.

**Parágrafo Décimo Quarto** - O valor a ser pago a título de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** será equivalente (i) ao **VALOR DE PRINCIPAL**, acrescido (ii) da **REMUNERAÇÃO**, calculada *pro rata temporis* a partir 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** - 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.

**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;
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 **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) dias contados da data em que tal decisão for proferida; **[Nota VBSO: manutenção do V.A. automático sob validação do IBBA.]**

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;

1. 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 [●]% ([●]) 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 VBSO: manutenção do V.A. automático sob validação do IBBA.]**
2. descumprimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de natureza condenatória, contra a **EMITENTE** e/ou **CONTROLADAS**, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos no prazo legal, no valor individual ou agregado R$ [●] ([●]), ou seu valor equivalente em outras moedas;
3. 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;
4. destinação dos recursos oriundos da **CCB** de forma diversa daquela estabelecida neste instrumento;
5. 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]; [**Nota VBSO: sob validação IBBA**]
6. instauração de inquérito por órgão judiciário e/ou existência de decisão administrativa e/ou judicial em relação à **EMITENTE**, suas [**CONTROLADORAS**, coligadas], diretores e [sócios] por violação à **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**]
7. vencimento antecipado 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$ [●] ([●]), ou seu equivalente em outras moedas;
8. 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**;
9. 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
10. 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.

**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 prestadas 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 do atual **CONTROLE** societário da **EMITENTE**;
3. protestos legítimos de títulos contra: **EMITENTE** e/ou **CONTROLADAS** cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ [●] ([●]), 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;
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 conforme previstono 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$ [●] ([●]), 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 da Emitente; 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 da **EMITENTE**, exceto se feita para a prestação de garantias em processos judiciais e administrativos, desde que em valor não superior a R$ [●] ([●]);
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**; ou
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 incorretas, enganosas, inconsistentes e/ou insuficientes.

**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 contidas nesta **CÉDULA**, inclusive na hipótese de vencimento antecipado, 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.

**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.

**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** - Para garantia de cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, assumidas pela **EMITENTE** nesta **CÉDULA**, bem como das penas convencionais, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos, e similares, que o **CREDOR** incorra e/ou venha a incorrer para a cobrança de seu crédito, são constituídas as garantias descritas e caracterizadas no Preâmbulo desta **CÉDULA**.

**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**.

**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 realizada 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 **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. [**Nota VBSO: cláusula inserida pela CHP**]

**CLÁUSULA 12. DISPOSIÇÕES SOCIOAMBIENTAIS** – A **EMITENTE** declara que cumpre a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como declara 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**.

**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 cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário, 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, 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. a **EMITENTE** assume a responsabilidade de 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. A **emitente** se responsabiliza pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados ou enviados ao **credor** através desta **CÉDULA**;
3. A **emitente** obriga-se 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. A **emitente** obriga-se a entregar ao **credor**, em até 90 (noventa) dias contados da presente data, as demonstrações financeiras auditadas da **EMITENTE** relativa ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, as quais deverão ser elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil; e
5. Arcar com as **DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO** de sua responsabilidade, nos termos do Anexo II.

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

1. estão devidamente autorizados 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, 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, nos termos dos **CONTRATOS DE GARANTIA**; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
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;**
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,** as **SPEs** e/ou qualquer **CONTROLADA** 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;**
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**;
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;
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;
12. os balanços das **EMITENTE** e das **SPEs** relativos ao exercício social encerrado em de 31 de dezembro de 2019 apresenta 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, 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 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;
15. os representantes legais que assinam esta **CÉDULA** e cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA** 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;
18. os documentos e informações fornecidos ao **CREDOR** são corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos, e incluem os documentos e informações solicitados pelo **CREDOR**. Entende-se por certidões atualizadas, aquelas que estejam dentro do prazo de validade, para aquelas que possuem data de vencimento, ou que tenham sido emitidas a menos de 30 (trinta) dias, para aquelas que não possuem prazo de validade definido;
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 as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (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; e (e) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
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 assumidas nos termos desta **CÉDULA** e cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA.**

**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, 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 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**.

**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**.

**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.

**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.

**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 pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. [**Nota VBSO: cláusula inserida pela CHP**]

**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 REEMBOLSADA EM RELAÇÃO DE IMÓVEIS RELACIONADOS**

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

ANEXO II À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

**DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

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

**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, 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, 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 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, 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 dia 15 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.