[***Nota VBSO: Considerando que a estrutura comportará 2 CCB, assim que tivermos a versão final deste instrumento replicaremos as alterações na outra CCB, realizando apenas os ajustes necessários.***]

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cédula de Crédito Bancário nº [=]** | **Local: São Paulo** | **Data de Emissão: [=]** |

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta Cédula de Crédito Bancário (“Cédula”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”) e da Lei nº 12.431, 24 de junho de 2011, conforme alterada (“Lei nº 12.431/11”), na qualidade de emitente da presente Cédula (“Emitente”), o devedor abaixo qualificado, compromete-se a pagar a **QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor” ou “QI SCD”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Emitente:** Cooperativa Agroindustrial Copagril **(“Emitente”)** | | |
| **Endereço:** Avenida Maripa, nº 2180, Centro | | |
| **Cidade / Estado:** Marechal Candido Rondon - Paraná | | |
| **CNPJ:** 81.584.278/0001-55 | | |
|  | | |
| **Avalistas: *[Comentário SPavarini/QAM/ISEC - Favor informar a qualificação completa dos avalistas, inclusive seu estado civil e se possuem certificado digital]***  **Nome:** Ricardo Silvio Chapla | | |
| **Endereço:** [=] | | |
| **Cidade / Estado:** [=] | | |
| **CPF:** 241.029.549-53 | | |
|  | | |
| **Nome:** Eloi Darci Podkowa | | |
| **Endereço:** [=] | | |
| **Cidade / Estado:** [=] | | |
| **CPF:** 512.943.039-53 | | |
|  | | |
| **Interveniente: ISEC SECURITIZADORA S.A. (“Interveniente”)** | | |
| **Endereço:** Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP: 04533-004 | | |
| **Cidade / Estado:** São Paulo – SP | | |
| **CNPJ:** 08.769.451/0001-08 | | |
|  | | |
|  | | |
| **DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO** | | |
|  | **Valor da Cédula (Valor de Principal)** | |
| Até R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) ***[Comentário ISEC: Confirmar se vamos seguir com uma para reembolso e uma para destinação ou se vamos dividir os valores entre as 2 CCBs]*** | | |
|  | **IOF** | |
| Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 10.414 de 02 de julho de 2020. ***[Comentário ISEC: Isenção de IOF encerrou em 31.12. Temos agora isenção apenas para destinação residencial]*** | | |
|  | **Valor Desembolsado** | |
| Valor de Principal, deduzido dos respectivos tributos, despesas listadas no Anexo II deste título, encargos e comissões devidos no âmbito desta Cédula, e dos valores decorrentes do Fundo de Despesas. | | |
|  | **Valor do Crédito** | |
| Até R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que este valor poderá ser alterado no período compreendido entre a Data de Emissão e a data de desembolso desta Cédula, adicionado, *pro rata temporis*, do valor equivalente (i) ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) divulgado mensalmente e (ii) à Remuneração (conforme abaixo definida), ambos incidentes sobre o Valor de Crédito. | | |
|  | **Prazo** | |
| 10 (dez) anos a partir da Data de Emissão. | | |
|  | **Local de Pagamento da Dívida** | |
| Na sede do Credor indicada no preâmbulo, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou à sua ordem. | | |
|  | **Garantias** | |
| 1. Aval outorgado pelos Avalistas acima qualificados; e 2. Alienação Fiduciária de certos imóveis, de propriedade da Emitente, nos termos do ‘*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças’*, a ser constituída pela Emitente diretamente em nome da Interveniente (“Alienação Fiduciária de Imóveis”).   ***[Comentário QAM: As garantias da 1a série precisamos discutir um cash collateral de parte do imóvel de Guaira que encontra-se alienado ao Bradesco e não será resolvido antes da liquidação. Desta forma a ideia é a cia colocar $$ equivalente em cash collateral e liberado ônus junto ao Bradesco, constituímos AF nesta matrícula. Vamos discutir em call com todos esse ponto.]*** | | |
|  | **Uso dos Recursos** | |
| Os recursos obtidos pela Emitente por meio da emissão da presente Cédula serão utilizados (i) no montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos diretamente pela Emitente ou empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, diretamente atinentes à aquisição do Imóvel adquirido em [...], através [...], conforme descrito e melhor detalhado no Anexo III desta Cédula e; (ii) para destinação futura no empreendimento [=] (“Destinação de Recursos”). ***[Comentário QAM: Reembolso de despesa + gastos de capex da cia a serem levantados.] [Comentário ISEC: discutir como será divida a destinação dos recursos.]*** | | |
|  | **Datas de Amortização de Principal e Encargos Remuneratórios** | |
| **Datas de Pagamento de Juros e Datas de Amortização do Valor Desembolsado (“Datas de Pagamento”)** | **Valor de Principal** | **Juros e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2** |
| Os Juros serão pagos mensalmente, sem carência, e o Principal será amortizado, mensalmente, a partir do 24° mês da Data de Emissão, conforme o cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula (“Cronograma de Pagamentos”). | R$24.000.000,00 | Juros e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2. |

***[Comentário ISEC: Confirmar se será no 24º ou no 25º mês]***

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. a Emitente irá captar recursos e utilizá-los de acordo com a Destinação de Recursos mencionada no item 8 do preambulo acima;
2. a fim de viabilizar o previsto no item “a” acima, a Emitente pretende obter financiamento junto ao Credor e este pretende conceder financiamento imobiliário à Emitente nos termos desta Cédula;
3. o Credor atuou como instituição financeira emissora da Cédula para posterior cessão dos créditos imobiliários oriundos desta Cédula ao Interveniente;
4. o Credor cederá e transferirá, à Interveniente, a totalidade dos créditos imobiliários oriundos desta Cédula e as garantias vinculadas à referida Cédula, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”);
5. a Interveniente pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) integral, para representar a totalidade dos créditos imobiliários oriundos desta Cédula, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, a ser firmado nesta data entre a Interveniente e a **[Confirmar custodiante]**, na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI de CCI”);
6. a Interveniente após a cessão citada na letra “e” acima, vinculará os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 175ª e 176ª Séries de sua 4ª Emissão (“CRI”), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, a ser firmado entre a Interveniente e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de natureza limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
7. com o intuito de assegurar o integral e fiel cumprimento de **(i)** todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente no âmbito CCB, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCB, **(ii)** todas as despesas e encargos, no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários e emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de; (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Interveniente ou pelo Agente Fiduciário do CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI e dos CRI (“Obrigações Garantidas”), será constituída, diretamente em favor da Interveniente, o Aval e a Alienação Fiduciária de Imóveis;
8. os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476/09”), conforme alterada (“Oferta Restrita”), contando com a distribuição pela própria emissora, conforme o *Instrumento Particular de Colocação e Distribuição Pública, de Melhores Esforços dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 175ª e 176ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação* (“Contrato de Distribuição”); e
9. integram a Oferta Restrita descrita acima os seguintes documentos: (i) as CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta Restrita e que venham a ser celebrados (esses documentos, quando em conjunto, doravante denominados “Documentos da Oferta”).

**1. DESEMBOLSO E PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**

* 1. O desembolso do Valor de Principal ou do Valor do Crédito, conforme o caso, será realizado pela Interveniente por conta e ordem do Credor, da conta corrente nº 3058-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade da Interveniente (“Conta Centralizadora”) para a conta corrente nº 700.068-5, agência 3374-0, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade e de livre movimentação da Emitente (“Conta da Emitente”), desde que verificado o cumprimento das Condições Precedentes de Desembolso, conforme abaixo definido, e observadas as seguintes deduções (“Desembolso”):

1. R$ [=], referente à constituição do Fundo de Despesas, abaixo definido; e
2. O valor de [=], referente às despesas iniciais listadas no Anexo II desta Cédula.
   1. A liberação dos recursos da presente Cédula da Conta Centralizadora para a Conta da Emitente ocorrerá em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério do Credor e da Interveniente, conforme o caso, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes de Desembolso”): ***[Comentário ISEC: Havíamos falado em condições precedentes para integralização. Confirmar.]***
3. estejam perfeitamente formalizados todos os Documentos da Oferta, Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da 175ª e 176ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (“CRI”) devendo, para tanto, também estar formalizadas as respectivas atas de assembleias autorizando tal Oferta se for o caso, entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes destas partes;
4. cumprimento, por parte da Emitente, de todas as obrigações assumidas nesta Cédula e nas demais CCB vencidas e exigíveis na data do primeiro desembolso, bem como a inocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado;
5. obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
6. integralização dos CRI;

***[Comentário ISEC: Será a integralização da totalidade dos CRI ou teremos um valor mínimo?]***

1. perfeita formalização e emissão desta Cédula;
2. conclusão do processo de *Due Diligence* legal, contábil, financeira e operacional da Devedora, e eventuais terceiros envolvidos na operação, de forma satisfatória ao Credor e à Interveniente, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal, abrangendo os CRI;
3. apresentação, pela Emitente à Interveniente, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, para fins de assegurar o fiel e integral cumprimento das obrigações desta Cédula; ***[Comentário ISEC: Confirmar com o investidor.]***
4. não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Emitente que possa inviabilizar a operação; e
5. que as declarações da Emitente sejam válidas, completas e precisas na oportunidade do desembolso.

***[Comentário ISEC: a CCB será registrada em RTD tendo em vista o Aval? Incluir em CP. E o registro do Ctto de Cessão? Não será CP?]***

1.2.1. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, abaixo definida, poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, conforme definidos no item 9.1.1., abaixo. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI. A Interveniente não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Interveniente.

1.3. Caso qualquer das Condições Precedentes de Desembolso não seja verificada ou renunciada em até 90 (noventa) dias contados da data de emissão da presente Cédula, prorrogáveis por um período de 20 (vinte) Dias Úteis ***[Comentário QI: Se a condição é para desembolso, não cabe vencimento antecipado. Peço esclarecerem o operacional e adequar a redação conforme o caso.]*** exclusivamente para fins de cumprimento de eventuais exigências comprovadamente realizadas pelo competente cartório de registro de imóveis, esta Cédula estará resolvida de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil e o Credor e a Interveniente não terão mais qualquer obrigação de liberação de recursos à Emitente. Nessa hipótese, portanto, os recursos não serão desembolsados e esta Cédula será resolvida de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, ficando a Emitente responsável pelo pagamento de todos e quaisquer custos incorridos com a celebração dos Documentos da Operação até a data da resolução.

1.4. Sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nas demais Cláusulas desta Cédula, inclusive dos Juros, a Emitente obriga-se a pagar à Interveniente a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Pagamento da Cédula informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora.

1.4.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais Cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

1.4.2. Mensalmente a Interveniente fará o levantamento dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora até o dia 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior a Data de Pagamento de cada mês (“Data de Verificação”). Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, para a realização do pagamento da dívida representada por esta Cédula em cada Data de Verificação, a Emitente será notificada na Data de Verificação pela Interveniente para aportar recursos na Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento do respectivo mês conforme as datas informadas no Cronograma de Pagamentos (“Data de Pagamento da Cédula”).

* 1. Caso qualquer das Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriado no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcione o mercado financeiro na sede da Emitente, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da B3, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro dia útil subsequente, sem qualquer acréscimo.
  2. Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado, a Emitente deverá pagar o Valor de Principal Atualizado, a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento, bem como todo e qualquer montante pendente devido pela Emitente nos termos desta Cédula (“Saldo Devedor”), independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerada em mora.
  3. Caso os valores devidos pela Emitente estabelecidos no Cronograma de Pagamentos não sejam quitados nas respectivas Datas de Pagamento, ou até o dia útil seguinte ao recebimento da notificação enviada à Emitente informando a declaração de Vencimento Antecipado e o Saldo Devedor final, nos termos do item 4.4., abaixo, será facultado ao Credor o direito de efetuar a imediata excussão das garantias vinculadas a esta Cédula, até a final e integral liquidação do Saldo Devedor, sem prejuízo de outras medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis.

1.8. O pagamento antecipado, total ou parcial, desta Cédula não é permitido (“Amortização Antecipada Facultativa”)

1. **SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS**

***[Comentário QSA: Utilizar word enviado em separado em todos os documentos aplicáveis. A Cláusula é padrão das operações da QAM e facilita nosso operacional.]***

***[Comentário VBSO: Uma vez validada a cláusula no TS, replicaremos nos demais documentos.]***

2.1. O crédito concedido por meio desta Cédula, no valor de R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) será atualizado mensalmente pelo IPCA/IBGE a partir da Data de Integralização dos CRI e adicionado do valor equivalente à Remuneração (conforme abaixo definida), e será liquidado conforme o fluxo de pagamentos constante do Anexo I à presente Cédula.

2.2. O saldo não amortizado da Cédula, será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, nas Datas de Pagamento da Cédula, calculado da seguinte forma:

, onde:

SDa = Saldo Devedor atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Saldo Devedor, na data da primeira integralização dos CRI, ou Saldo Devedor após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada mensal do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

, onde

NIk = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento da Cédula, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento da Cédula do mês de agosto, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de junho, divulgado no mês de julho.

NIk-1 = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “dup”

dut = Número de dias úteis entre a da Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento da Cédula (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período de capitalização “dut” terá um valor de [=] dias úteis.

Consideram-se como Datas de Pagamento da Cédula aquelas dispostas no Anexo I a esta Cédula.

2.2.1. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será discutido de comum acordo, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emitente e a Interveniente e deverá ser ratificado pelos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Novo Índice”).

2.2.2. Caso na Data de Pagamento da Cédula o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação mensal média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o índice disponível.

2.2.3. Tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

2.3. Esta Cédula fará jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 7,80% (sete inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados mensalmente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Cédula imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até o vencimento de cada parcela (“Remuneração”), sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

J = Valor dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

i = 7,8000 (sete inteiros e oitenta centésimos)

dup = conforme descrito acima

2.4. Amortização e Liquidação Programadas. As parcelas de Amortização do Valor do Principal serão devidas mensalmente, nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sendo certo que, uma vez pagas todos os valores devidos, nas respectivas Datas de Pagamento, a presente Cédula será liquidada.

2.5. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Principal serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

, onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; ***[Comentário Copagril: qual o sistema de amortização?]***

SDa = conforme definido acima;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização da Cédula, constante do Anexo I.

Após cada parcela de amortização, o “Saldo Devedor Remanescente” é calculado da seguinte forma:

, onde:

SDr = Saldo Devedor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

AMi = Valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, SDr assume o lugar de SDb para efeito de continuidade de atualização. ***[Comentário Copagril: favor esclarecer.]***

A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I desta Cédula e poderá ser alterada pelo Credor para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**3. ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**

* 1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do Saldo Devedor, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o Saldo Devedor, incluindo o Valor de Principal, Juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

1. aplicação, sobre o valor inadimplido, da Remuneração, calculada na forma da Cláusula Segunda;
2. aplicação, sobre o valor inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e
3. aplicação, sobre o valor inadimplido e não pago acrescido dos encargos calculados nos incisos “i” e “ii” acima, de multa não compensatória de 2% (dois por cento).

**4. VENCIMENTO ANTECIPADO**

* 1. Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente (“Vencimento Antecipado”),mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia, tornando-se imediatamente exigível o Saldo Devedor, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, se, além das hipóteses legais, a Emitente e/ou os Avalistas incorrerem em alguma das situações a seguir, observado o disposto no item 4.2., abaixo: ***[Comentário QAM: O quórum consta no TS?] [Nota ISEC: As hipóteses da 4.2 são EVA automático. As do 4.1 seriam não automáticos, sujeitas à assembleia? Se for o caso, explicitar.]***

1. não cumprimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula e/ou nos documentos da oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;
2. resolução da Alienação Fiduciária de Imóveis ou caso a Alienação Fiduciária de Imóveis seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Interveniente, em observância à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
3. Constituição de qualquer ônus, gravames ou encargos de qualquer natureza sobre os bens e direitos objeto das Garantias;
4. Venda, cessão, locação ou qualquer forma de alienação de ativos objeto das Garantias;
5. falta de pagamento, após 10 (dez) dias da respectiva data de vencimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Emitente e/ou pelos Avalistas; ***[Comentário Copagril: Threshold de 5MM e período de cura]***
6. vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, de seus controladores, conforme aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas; ***[Comentário Copagril: Threshold de 5MM]***
7. protesto de títulos contra a Emitente e/ou os Avalistas, seus controladores, conforme aplicável, ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), desde que o efeito de referido protesto não seja suspenso no prazo legal; ***[Comentário Copagril: Threshold de 5MM]***
8. não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Emitente e/ou os Avalistas, que comprovadamente possam implicar em risco de crédito ou de pagamento das Obrigações Garantidas, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

***[Comentário Copagril: Threshold de 5MM]***

1. se a Emitente incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;
2. se a Emitente tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do mesmo grupo econômico, ou seja, as sociedades controladas e/ou coligadas à Emitente e/ou aos Avalistas;
3. caso a Emitente sofrer qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
4. ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens da Emitente cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

***[Comentário Copagril: Threshold de 5MM]***

1. alteração do objeto social da Emitente que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pela Emitente;
2. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento dos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente em relação aos Imóveis até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
3. se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Emitente, pelos Avalistas nesta Cédula ou nos documentos da oferta;
4. se a Emitente e/ou, os Avalistas ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência requerida ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades; ***[Comentário Copagril: excluir]***
5. se, sem o expresso e prévio consentimento da Interveniente, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas, previstos nesta Cédula;
6. questionamento judicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas ou por qualquer parte relacionada da Emitente, de qualquer disposição desta Cédula;
7. se a Emitente e/ou os Avalistas iniciarem processo de dissolução e/ou liquidação;
8. não manutenção pela Emitente dos seguintes índices financeiros, que deverão ser apurados, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas, do final de cada trimestre: ***[Nota QAM: Considerando que a companhia só possui auditoria anual, solicitamos que seja emitido um certificado de compliance pelo Dir. Financeiro]***

|  |
| --- |
| Liquidez Corrente ≥ 1,00  Dívida Líquida / EBITDA ≤ 4,00  Onde:    Liquidez Corrente; (i) a soma dos valores indicados na rubrica contábil Ativo Circulante; dividido pela (ii) a soma dos valores indicados na rubrica contábil Passivo Circulante.    “Dívida Líquida” (i) a soma dos valores indicados nas rubricas contábeis - “Empréstimos e Financiamentos – Curto Prazo” e “Empréstimos e Financiamentos – Longo Prazo” incluindo, mas não limitado a, empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, o somatório dos avais, fianças, penhores e garantias prestadas a terceiros (porém sem duplicidade), antecipação de recebíveis, cessão e/ou desconto de recebíveis com coobrigação, adiantamentos de contratos de câmbio ou de cambiais entregues, valores a pagar a acionistas, resultado (positivo ou negativo) de marcação a mercado de contratos de derivativos, incluindo hedge e/ou swap; menos (ii) Caixa e Aplicações Financeiras.    EBITDA (i) receita operacional líquida, menos (ii) custos dos produtos e serviços prestados, excluindo impactos não-caixa da variação do valor justo dos ativos biológicos, menos (iii) despesas comerciais, gerais e administrativas e demais operacionais recorrentes. |

1. não realização pela Emitente das manutenções (Opex) e investimentos (Capex) necessários para o funcionamento regular dos imóveis localizados em Guaíra ([...]), Entre Rios ([...])e Mercedes ([...]).

***[Comentário QAM: Sugestão em estabelecer prazo de cura se for necessário e deixa tudo como vencimento antecipado, sem a divisão entre vencimento antecipado / vencimento antecipado automático.]***

* 1. A Emitente se compromete a comunicar à Interveniente, com cópia ao Agente Fiduciário, da ocorrência de quaisquer das hipóteses de Vencimento Antecipado acima previstas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro. O descumprimento do dever de informar pela Emitente não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação.
  2. Declarado o Vencimento Antecipado, o Credor desta Cédula apresentará à Emitente notificação contendo o Saldo Devedor final, incluindo principal, juros, encargos, despesas e tributos, a ser pago pela Emitente e Avalistas no dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de referida notificação, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.
  3. Na hipótese de ocorrência de Vencimento Antecipado, o valor a ser pago pela Emitente deverá ser equivalente ao Saldo Devedor, incluindo o Valor de Principal, juros remuneratórios e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, sem prejuízo de eventuais encargos moratórios descritos no item 3 acima.

1. **OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DOS AVALISTAS**
   1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas nesta Cédula, a Emitente e os Avalistas obrigam-se, conforme o caso, a:
2. fornecer à Interveniente e ao Agente Fiduciário, caso não estejam disponíveis na CVM:
   1. dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 10 (dez) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação pela Emitente, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (ii) se expressamente solicitado, declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Cédula;
   2. dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 10 (dez) dias úteis após as datas de suas respectivas efetivas divulgações pela Emitente, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração; e (ii) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Cédula;
   3. dentro de 30 (trinta) dias úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;
   4. cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R$ 500,000,00 (quinhentos mil reais), em até 30 (trinta) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial; e ***[Comentário Copagril: Threshold de 5MM]***
   5. informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado imediatamente após a sua ocorrência.
3. proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
4. elaborar e consolidar quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, podendo eventualmente efetuar a contratação de assessores legais, às suas exclusivas expensas;
5. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
6. cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
7. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
8. notificar a Interveniente sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emitente ou dos Avalistas;
9. sem prejuízo das disposições anteriores, a Emitente deverá prestar declaração, com periodicidade anual e na forma do modelo disposto no Anexo IV da presente Cédula, afirmando à Interveniente que nenhuma das hipóteses de Vencimento Antecipado foi verificada, devendo a Interveniente enviar solicitação prévia à Emitente nesse sentido;
10. manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emitente ou pelos Avalistas;
11. efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Cédula e que sejam de responsabilidade da Emitente e/ou a ela atribuída nesta Cédula ou nos documentos da emissão dos CRI;
12. manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência desta Cédula, as declarações e garantias aqui previstas, no que for materialmente aplicável, conforme determinado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ao analisar eventual Evento de Vencimento Antecipado;
13. adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social; e

***[Comentário QAM: Inserir covenants de obrigação das pendências da DD e também covenant de anti-corrupção.]***

1. **GARANTIAS REAIS**
   1. Será constituída em garantia do fiel, pontual e integral pagamento desta Cédula, a Alienação Fiduciária de Imóveis. ***[Comentário ISEC: A AF será celebrada no âmbito da cessão diretamente à securitizadora? Caso sim, sugerimos ajustar a redação.] [Comentário VBSO: a ser verificado no grupo.]***
   2. Quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios ou da excussão de qualquer das garantias desta Cédula, serão destinados, nesta ordem (“Ordem de Pagamento”): (i) despesas incorridas e não pagas; (ii) ao pagamento das parcelas mensais dos CRI, incluindo, mas não se limitando aos juros remuneratórios (a) capitalizados em meses anteriores e não pagos, e (b) juros vincendos no respectivo mês de pagamento, após o pagamento da amortização programada; (iii) à recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas; e (iv) à amortização extraordinária das CCB e consequentemente os CRI, de forma proporcional, caso haja recursos remanescentes.
2. **GARANTIAS FIDEJUSSÓRIAS** 
   1. Os Avalistas qualificados no Preâmbulo desta Cédula assinam o presente título, obrigando-se solidariamente com a Emitente, como principal pagador de todas as obrigações da Emitente decorrentes desta Cédula.
   2. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizadas a constituir as garantias de que trata esta Cédula, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da mesma, caso esta Cédula venha a ser executada.
   3. Os Avalistas desta Cédula reconhecem, ainda, que a preservação de suas garantias e do valor do crédito previstos nesta Cédula foram causas fundamentais para a emissão desta Cédula e para que o Credor concordasse com a concessão do crédito para a Emitente.
   4. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a esta Cédula ou às respectivas garantias em nome dos demais (“Comunicação”), incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.
   5. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável (Código Civil, art. 659) e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação (Código Civil, art. 247), a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12. desta Cédula.
   6. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral (Código Civil, art. 684) e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e dos Avalistas perante o Credor ou qualquer cessionário desta Cédula.

**8. REFORÇO DE GARANTIAS**

8.1. Sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Terceira desta Cédula, o Credor poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação da(s) garantia(s) concedidas, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes desta Cédula, a critério do Credor, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto desta Cédula ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições desta Cédula. A nova garantia deverá ser aprovada pelo Credor.

**9. FUNDO DE DESPESAS**

9.1. Na data do desembolso do primeiro desembolso das CCB a Interveniente irá reter na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Emitente, o montante total (aplicando-se à Cédula a retenção na Proporção das CCB) de: **(i) [**=**]**, queserá destinado para o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Anexo II desta Cédula, acrescido, se aplicável, da Remuneração de Sucesso conforme previsto no Contrato de Distribuição; e **(ii) R$ [**=**]**, que será destinado para a constituição de um fundo de despesas para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Anexo II desta Cédula, e eventuais despesas que possam surgir decorrentes de imposições de órgãos reguladores, como exemplo, mas não se limitando, a B3 ou a CVM (“Fundo de Despesas”). ***[Nota VBSO. Favor indicar o valor exato das despesas]******[Comentário ISEC: Haverá mais de um desembolso?]***

9.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Interveniente em Investimentos Permitidos, conforme definido no Termo de Securitização.

9.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Interveniente não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Interveniente.

9.1.3. Observado o quanto previsto no subitem 9.1.1., acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao montante necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes dos CRI, presentes e futuras, e para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias razoáveis dos CRI, a Interveniente deverá notificar a Emitente e os Avalistas para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das referidas despesas recorrentes, estando a Emitente e os Avalistas obrigados a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento de tal notificação, na proporção dos saldos devedores das CCB.

9.2. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas desta Cédula e dos CRI, conforme estipuladas no Termo de Securitização, a Interveniente deverá, em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber do Agente Fiduciário o termo de quitação atestando o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emitente, na Conta Corrente da Emitente.

1. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** 
   1. Os recursos líquidos decorrentes desta Cédula serão utilizados pela Emitente, nos termos da Lei nº 12.431/11, exclusivamente, de acordo com a Destinação de Recursos mencionada no item 8 do preâmbulo e conforme descritos no Anexo III desta Cédula.

10.1.1. O Credor ou o Agente Fiduciário poderão solicitar esclarecimentos, informações e documentos adicionais sobre as despesas reembolsadas, que deverão ser enviados pela Emitente ao Credor, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da solicitação ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Credor, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, observando-se, para tanto, o prazo estabelecido em tais solicitações, comprometendo-se o Credor a informar prontamente a Emitente a respeito da comunicação encaminhada por tais autoridades ou órgãos reguladores. A Emitente declara que os documentos comprobatórios da Destinação de Recursos apresentados ao Agente Fiduciário para fins de reembolso não foram utilizados para composição de lastro de nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

* 1. Os custos e despesas reembolso mencionados no item 8 do preâmbulo não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emitente, tendo em vista ser essa a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em direitos creditórios devidos pela Emitente e conforme declaração da Emitente nos termos do Anexo XIV do Termo de Securitização.

1. **COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**
   1. Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver de recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente e/ou os Avalistas pagarão as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas razoavelmente incorridas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao Saldo Devedor.

12.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

* 1. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28, da Lei nº 10.931/04.

**12. DESPESAS RELATIVAS ÀS GARANTIAS E À EMISSÃO DOS CRI**12.1. Despesas. As Despesas da Operação, conforme descritas no Anexo II, existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora e, portanto, são de responsabilidade da Devedora.

12.2. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Devedora:

1. as Despesas Iniciais serão pagas pela diretamente pela Securitizadora com recursos descontados sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora; e
2. as Despesas Recorrentes, bem como demais Despesas da Operação, também serão pagas diretamente pela Securitizadora, porém com o fluxo de recursos oriundos dos Direitos Creditórios e das Garantias depositados na Conta Centralizadora.
   1. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Devedora.
      1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos neste instrumento, e será considerando como o descumprimento de obrigação pecuniária da Devedora.
      2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

***[Comentário ISEC: A ISEC não adianta despesas. Como no caso a integralização ocorrerá somente após o registro – e, portanto, arcada diretamente pela companhia, entendemos que essa cláusula não se aplica.]***

12.6. A Emitente e Avalistas obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a QI SCD em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos que vierem a incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Cédula de forma diversa da estabelecida nesta cláusula ou as autoridades competentes entendam que o Empreendimento não se enquadra, por qual utilização dos recursos oriundos da Cédula de forma diversa da estabelecida nesta cláusula ou as autoridades competentes entendam que o Empreendimento não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n.º 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela QI SCD em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente, no menor prazo possível, a contar do seu conhecimento pela QI SCD. ***[Comentário QI: Esclarecer a base da isenção.]***

**13. COMUNICAÇÕES**

13.1. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a informar o Credor, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias úteis após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

13.2. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com esta Cédula, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada, nos endereços indicados abaixo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem eletrônica, da seguinte forma:

Se para o Credor:

[=]At.: [=]

Telefone: [=]

E-mail: [=]

Se para a Emitente:

[=]At.: [=]

Telefone: [=]

E-mail: [=]

Para os Avalistas:

[=]At.: [=]

Tel.: [=]

Correio Eletrônico: [=]

Se para a Interveniente:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP: 04533-004

At.: Dep. de Gestão de Ativos / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) / juridico@isecbrasil.com.br

**14. CESSÃO OU ENDOSSO**

14.1. Esta Cédula poderá ser objeto de cessão e endosso, nos termos da legislação aplicável e desta Cédula, e não haverá necessidade de o cessionário/endossatário ser instituição financeira ou entidade a ela equiparada. O cessionário/endossatário ficará sub-rogado em todos os direitos do cedente/endossante, podendo, inclusive, cobrar os juros e demais encargos na forma aqui pactuada.

14.2. Caso o Credor venha a ceder esta Cédula, (i) o cessionário passará a ser credor desta Cédula; (ii) a Emitente deverá ser informada por escrito sobre qualquer cessão desta Cédula na mesma data de sua ocorrência; e (iii) os custos associados à cessão serão integralmente arcados pelo Credor.

14.3. A cessão desta Cédula transferirá a titularidade desta Cédula ao cessionário, cabendo a este, a partir da data da cessão, todos os termos, condições, direitos, pretensões, ações e obrigações decorrentes desta Cédula e de suas garantias.

14.4. Qualquer sucessor ou cessionário deverá ser tratado pela Emitente como se fosse signatário original desta, garantindo‑lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Credor.

14.5. Após o endosso pelo Credor desta Cédula, o Emitente, Avalistas e a Interveniente na qualidade novo credor-endossatário e titular da Cédula, desde já, (A) exoneram o Credor-endossante de toda e qualquer responsabilidade em relação (i) à veracidade e exatidão das informações e documentação fornecidas pelo Emitente e Avalistas e demais partes signatárias; (ii) ao acompanhamento do cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula; e (iii) ao cumprimento de qualquer obrigação e/ou responsabilidade no âmbito das Condições Precedentes, desta Cédula; e (B) reconhecem a validade da emissão e do endosso desta CCB de forma eletrônica, o que é feito com base no art. 889, §3º, do Código Civil.

14.5.1. O Emitente e os Avalistas estão integralmente cientes e de acordo com o seguinte: (i) qualquer litígio ou questionamento, judicial ou extrajudicial, que possa vir a ser ajuizado, deverá ser ajuizado, àquele portador endossatário da Cédula na data do ajuizamento do litígio ou questionamento; e (ii) o ajuizamento de qualquer ação, judicial ou extrajudicial, pelo Emitente contra a QI SCD, na qualidade de Credor, após a QI SCD ter endossado esta para a Interveniente ou terceiro, acarretará na responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos e ressarcimento de todo e qualquer custo e despesas que a QI SCD venha a incorrer (incluindo de honorários advocatícios) para defesa de seus direitos no respectivo litígio.

14.6. A Emitente declara, garante e reconhece que, em caso de cessão ou endosso da presente Cédula, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 29 da Lei nº 10.931/04, o cessionário ou endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada nesta Cédula, comprometendo-se a Emitente a não propor quaisquer medidas, judiciais ou extrajudiciais, para o questionamento da exigibilidade dos valores devidos nos termos desta Cédula, sob pena de nulidade.

**15. REGISTRO**

15.1. Esta Cédula poderá ser registrada na B3, hipótese em que qualquer cessão ou endosso desta Cédula operar-se-á exclusivamente na forma eletrônica, no âmbito do Sistema Nacional de Ativos, ou qualquer outro sistema que vier a substituí-lo.

#### 16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A Emitente declara, na data de assinatura desta Cédula, que:

1. é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Cédula, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
3. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração desta Cédula e dos demais Documentos da Oferta dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes;
4. os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes contratuais e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas nesta Cédula;
5. esta Cédula é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
6. a celebração desta Cédula e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;
7. está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
8. não depende economicamente do Credor, de forma que ambas as Partes são independentes para celebrar a presente Cédula;
9. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
10. é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a esta Cédula e/ou aos contratos e compromissos a ela relacionados;
11. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Cédula e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
12. as discussões sobre o objeto desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
13. a celebração do presente instrumento não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (“Código Tributário Nacional’), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.

16.2. O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

16.3. A Emitente, neste ato, autoriza o Credor a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pelo Credor, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

16.4. As partes, desde já, concordam que a presente Cédula poderá ser utilizada como lastro para emissão de cédulas de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, bem como concordam com a cessão dos créditos oriundos desta Cédula para tal fim.

16.5. Esta Cédula será emitida em única via eletrônica, sendo apenas a via do Credor denominada de “via-negociável”. ***[Comentário QI: Confirmar se a assinatura será eletrônica]***

16.6. A presente Cédula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

16.7. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

#### 17. CERTEZA E LIQUIDEZ

17.1. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, compreendendo o Valor de Principal, Juros, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos.

17.2. Nos termos do caput do art. 28, da Lei 10.931/2004, a Emitente reconhece que a presente Cédula constitui para todos os fins e efeitos, a partir da presente data e independentemente de qualquer outra condição ou evento, título executivo extrajudicial e representativo de dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, de acordo com o valor do crédito liberado, tendo em vista que a constituição da presente Cédula se dá na forma autorizada pelo art. 43 da Lei citada, estando presentes todas as condições para sua exequibilidade.

17.3. Ademais, para fins de determinação da atualização do valor devido, a Emitente reconhece como prova de seu débito o valor do crédito liberado, acrescido dos encargos e demais despesas previstos nesta Cédula, conforme evidenciado em planilhas demonstrativas que integrarão esta Cédula.

**18. LIBERAÇÃO DOS RECURSOS**

18.1. A comprovação do crédito do Valor de Principal estipulado no item 1 do Quadro acima na Conta Centralizadora será considerada prova cabal da liberação dos recursos decorrentes desta Cédula à Emitente servindo os comprovantes de transferência como prova do desembolso dos recursos.

**19. FORO**

19.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas nesta Cédula, podendo o Credor, contudo, optar pelo foro da sede da Emitente ou do domicílio dos Avalistas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. ***[Comentário Copagril: alterar o foro para a comarca de Marechal Candido Rondon]***

São Paulo, [=] de [=] de 2021.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela [=]., em favor do [=], com aval da [=]. e interveniência da ISEC Securitizadora S.A., [=] em [=])

|  |
| --- |
| [=]*Emitente* |

|  |
| --- |
| [=] |
| *Credor (sem coobrigação)* |

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.** |
| *Interveniente* |

(Página de assinaturas 2/2 da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela [=]., em favor do [=], com aval da [=]. e interveniência da ISEC Securitizadora S.A., [=]em [=])

|  |
| --- |
| **[=]**  *Avalista* |

|  |
| --- |
| **[=]**  *Avalista* |

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

CPF: CPF:

**ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Período | Pagamento CCB | Tai |

**ANEXO II – DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DA EMITENTE**

**DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

[inserir planilha]

*(\*) Custos Estimados*

*As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

**Despesas Extraordinárias**

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

1. remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
2. remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3[...] (...), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de [...] (...) 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 mesmo dia dos 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 [...] (...) 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 nas mesmas datas dos 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$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) 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 Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houver.
9. taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R$ 3.000,00 (três mil reais), 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 Devedora;
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 Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, 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 III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

***[Comentário SPavarini: Favor incluir.]***

**ANEXO IV - MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES**

**DECLARAÇÃO**

**[=]**, Cooperativa com sede na [=], inscrita no CNPJ sob nº[=], com seus atos societários devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº [=] neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emitente”), **DECLARA** para os devidos fins sob as penas da legislação em vigor, em relação à Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida em [=] de dezembro de 2020 pela [=] em favor [=] tendo como interveniente a Isec Securitizadora S.A., e como avalista o [=] (“CCB”), em atenção ao disposto no item 5.1, inciso viii da CCB, que permanece, no melhor do seu conhecimento, cumprindo com todas as suas obrigações, não tendo, portanto, incorrido nas hipóteses de vencimento antecipado previstas nos itens 4.1. e 4.2 da CCB.

São Paulo, [DATA].

**[=]**