CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º [•] – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (“Cédula”)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Valor do Crédito** | **Data de Emissão** | **Local de Emissão** | **Data do Vencimento** |
| Até R$[80.000.000,00] ([oitenta milhões de reais]) | [●] de [•] de 2021 | Rio de Janeiro | [•] de [●] de 2021 |

|  |
| --- |
| 1. **QUADRO RESUMO** |

|  |
| --- |
| **CREDOR:** |
| [**ZIPDIN SOLUÇÕES DIGITAIS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.,** sociedade com sede no Estado do Rio de Janeiro, Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Guilhermina Guinle, nº 272, 8º andar, Botafogo, CEP 22270-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.414.009/0001-59], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”). [**Nota SMT:** Favor confirmar] |

|  |
| --- |
| **DEVEDORA/EMITENTE:** |
| **APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**,sociedade anônima fechada,com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [07.984.072/0001-60](http://cnpj.info/07984072000160)], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Emitente”). [**Nota SMT:** Favor confirmar] [Nota XPA: favor encaminhar documentos societários da emitente da CCB] |
| **CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA DEVEDORA:** |
| Conta corrente [•], agência [•], Banco [•] ([•]), de titularidade da Devedora (“Conta de Livre Movimentação”). |

|  |
| --- |
| **AVALISTA:** |
| **GAFISA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Gafisa” ou “Avalista”); |

E, ainda, na qualidade de interveniente:

|  |
| --- |
| **INTERVENIENTE ANUENTE:** |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”). |

Credor, Devedora, Avalista e a Securitizadora em conjunto denominados “Partes” e, individual e indistintamente denominadas “Parte”.

**I - CONDIÇÕES GERAIS DO FINANCIAMENTO:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. VALOR DO CRÉDITO**:R$[80.000.000,00] ([oitenta milhões de reais]), observadas as condições de liberação previstas da Cláusula 2 abaixo (“Valor do Crédito”). | |
| **2. VALOR LÍQUIDO DO CRÉDITO**: R$[●] ([●]), correspondente ao Valor do Crédito deduzido dos tributos, encargos incidentes, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Custos *Flat*, abaixo definidos (“Valor Líquido do Crédito”). | |
| **3. PRAZO DA OPERAÇÃO:** 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da Data de Emissão da CCB. | |
| **4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:** não há. | |
| **5. JUROS REMUNERATÓRIOS:** juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento. | |
| **6. ENCARGOS MORATÓRIOS:** multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro-rata dia*, se necessário, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora. | |
| **7. DATA DO VENCIMENTO DA DÍVIDA:** conforme quadro do Anexo I desta Cédula. | |
| **8. DATA PARA PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS:** mensal, nas datas constantes do Anexo I desta Cédula. | **. DATA PARA PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA:** mensal,nas datas constantes do Anexo I desta Cédula, observado o período de carência de 24 (vinte e quatro meses) contados da Data da Primeira Integralização. [Nota XPA: pela MoU a carência é contada a partir da primeira integralização] |
| **10. IOF:** Considerando que o presente financiamento imobiliário se destina à construção de empreendimento habitacional, não haverá incidência de IOF, considerada a previsão contida no artigo 9º, inciso I do Decreto nº 6.306/07. | |
| **11. TAC – TAXA DE ABERTURA DE CRÉDITO:**  R$[•] ([•]), líquido de impostos, a serem pagos ao Credor, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, após integralização dos CRI pelos investidores, sendo devida, inclusive, em caso de rescisão ou resolução da presente Cédula, por qualquer causa ou motivo expresso, caso em que o pagamento será devido até o 5º (quinto) Dia Útil da referida rescisão ou resolução, conforme o caso. | |
| **12. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:**  Os recursos objeto do presente financiamento imobiliário serão destinados pela Devedora para (i) a construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definido), conforme cronograma indicativo de destinação de recursos, previsto no Anexo III desta Cédula (“Cronograma Indicativo”); e (ii) o reembolso das despesas incorridas para aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data do comunicado de encerramento da Operação de Securitização (abaixo definida), que constam expressamente indicadas no Anexo III.1 desta Cédula, limitado à R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais). [Nota XPA: entendo que a previsão deve ser reembolso e destinação para despesas incorridas pela DEVEDORA. Se haverá subida de capital para a Avalista, tudo bem, mas entendo que para fins da estrutura da operação, devemos atrelar o reembolso e as despesas futuras à Devedora, o que conversa inclusive com as cláusulas abaixo sobre reembolso. Correto?] [Pavarini sugeriu excluir todo o item (ii)] | |
| **13. DA SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS DECORRENTES DESTA CÉDULA:**    Os créditos decorrentes desta Cédula (“Créditos Imobiliários”) serão cedidos pelo Credor à Securitizadora, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, a ser firmado , nesta data, entre o Credor e a Securitizadora, com a anuência da Devedora e da Avalista (“Cessão de Créditos Imobiliários” e “Contrato de Cessão”, respectivamente).    Ato contínuo, a Securitizadora emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real, na forma prevista na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”), por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural”* a ser celebrada nesta data(“Escritura de Emissão de CCI”).    Os Créditos Imobiliários, devidamente representados pela CCI, serão utilizados como lastro da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da [•]ª Série da 250ª Série da 4ª emissão da Securitizadora, realizada nos termos do “*Termo de Securitização da 250ª Série da 4ª* *Emissão da Isec Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado, nesta data, pela Securitizada e a **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”, “Termo de Securitização” e “Operação de Securitização”, respectivamente).  Em razão da vinculação mencionada acima, a Devedora e a Avalista têm ciência e concordam, sem ressalvas, que:   1. uma vez emitida a CCI prevista acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade da CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI; 2. diante da Cessão de Créditos Imobiliários, a liberação de quaisquer recursos decorrentes desta Cédula pelo Credor encontra-se sujeita às respectivas integralizações dos CRI, sendo certo que tais recursos serão retidos pela Securitizadora na conta nº [•], agência 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237), vinculada à Operação de Securitização, de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado”) e, disponibilizados à Devedora somente mediante evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, cuja verificação será mensal, e a verificação das demais condições de liberação previstas nesta Cédula; 3. considerando a cessão acima, a liberação dos recursos pelo Credor à Devedora será realizada diretamente pela Securitizadora, com recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado, decorrentes da integralização dos CRI, por conta e ordem do Credor; 4. para os fins desta Cédula, todas as decisões somente poderão ser tomadas pela Securitizadora, após manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização; 5. a manutenção da existência, validade e eficácia da Cédula, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Securitizadora, das obrigações assumidas em decorrência dos CRI, encontra-se vinculada ao fiel cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Cédula, observados, ainda, os termos e as condições estabelecidos nos demais Documentos da Operação (definidos abaixo); e 6. esta Cédula integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Cédula, os seguintes documentos: *(a)* o Contrato de Cessão, *(b)* a Escritura de Emissão de CCI, *(c)* o Contrato de Cessão Fiduciária (a seguir definido), *(d)* o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (a seguir definido), *(e)* o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (a seguir definido); *(f)* o Termo de Securitização; *(g)* o Contrato de Monitoramento (abaixo definido); *(h*) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); *(i)* o “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços – Núm.: [•]*”, celebrado entre o Agente de Medição, a Securitizadora e a Devedora nesta data; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (em conjunto, os “Documentos da Operação”), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. | |
| **13. GARANTIAS:** Em adição ao Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas (abaixo definidos), será constituída no âmbito da Operação de Securitização, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 6 abaixo. | |

1. **CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:**

|  |
| --- |
| **1. DESCRIÇÃO:** “*[Empreendimento Cyano]*”, localizado na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na [•], n.º [•], CEP [•], cuja incorporação encontra-se registrada no [•] da matrícula nº 454.654 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em [•] (“Empreendimento Imobiliário” ou “Imóvel”), desenvolvido pela Devedora, na qualidade de proprietária e incorporadora.  Foi constituído patrimônio de afetação no Empreendimento Imobiliário, conforme [•], em [•], na forma prevista na Lei 4.591/64. O Imóvel encontra-se cadastrado sob nº [•], perante a municipalidade de [•]. [**Nota SMT:** Favor confirmar] |
| **2. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:**  Até [•], ou seja, em até [•] ([•]) meses, contados da presente data (“Data de Conclusão das Obras”). |
| **3. CUSTO DE CONSTRUÇÃO:**  Custo de construção, conforme previsto na “*Validação de Orçamento*”, realizada em [•] de 2021, pela [**CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP nº 01.402-000, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43](“Agente de Medição”), estimado no montante de R$[•]([•]) (“Custo de Construção”). [**Nota SMT:** Favor confirmar] |
| **4. SEGUROS:**   1. **Seguro de Responsabilidade Civil (RCC):** Em valor não inferior a R$[•] ([•]) e com vencimento nunca inferior ao término das obras doEmpreendimento Imobiliário (“Seguro de Responsabilidade Civil”); 2. **Seguro de Riscos de Engenharia:** Em valor não inferior ao Custo de Construção, tendo o Credor ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização (“Seguro de Riscos de Engenharia”); e 3. **Seguro do Imóvel:** Seguro a ser contratado nos termos do item “**D**” abaixo, em valor não inferior ao Custo de Construção, com cobertura que abranja, inclusive, mas não apenas, [incêndios, raios, explosões, quedas de aeronaves, danos elétricos, desmoronamentos, alagamentos, tumultos e o roubo de bens do condomínio] (“Seguro do Imóvel” e, em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, os “Seguros”).   Os Seguros previstos nas alíneas “A” e “B” acima deverão ser contratados pela Devedora e serão mantidos em pleno vigor e eficácia até a realização da competente Assembleia Geral de Instalação do Condomínio do Empreendimento Imobiliário (“AGI”), às expensas da Devedora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.   1. Após a realização da competente Assembleia Geral de Instalação do Condomínio do Empreendimento Imobiliário (“AGI”), a Devedora deverá comprovarà Securitizadora a contratação pelo condomínio do Empreendimento Imobiliário do Seguro do Imóvel em 5 (cinco) dias contados da assembleia (“Prazo de Contratação”), observada a obrigação de endosso acima.   Caso, ao fim do Prazo de Contratação, a Devedora não comprove referida contratação, a Devedora deverá. [Jur. XP: esse trecho já está previsto acima]  Independentemente de a Devedora comprovar a contratação do Seguro do Imóvel, a Devedora deverá, em até 120 (cento e vinte) dias contados do registro do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, contratar o Seguro de Danos Físicos no Imóvel exclusivamente para as unidades do Empreendimento Imobiliário que ainda estejam em estoque à época (“Seguro de Danos Físicos”), observada a obrigação de endosso acima. [Jur. XP: prever prazo para envio da apólice à sec]  Em todo caso, os seguros serão contratados às expensas da Devedora, que se obriga a, nesta ocasião, apresentar ao Credor e à Securitizadora em [=] dias contados de [=], com cópia ao Agente Fiduciário, as respectivas apólices, acompanhadas da comprovação dos seus endossos à Securitizadora, de modo que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente à respectiva indenização. [Nota XPA: Nesse caso, há o endosso também?] *[Jur. XP: a falta de contratação/endosso dos seguros dos itens A e B são CPs e os demais geran VA, certo?]* |

|  |
| --- |
| 1. **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES** |

Pela presente “*Cédula de Crédito Bancário nº [•] – Financiamento Imobiliário*” (“CCB”), as Partes têm, entre si, justo e contratado, o financiamento imobiliário para construção e desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, dentro das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, e de acordo com as cláusulas e condições adiante consignadas:

Por solicitação da Devedora, o Credor, neste ato, concede em seu favor, o financiamento imobiliário no valor de até **R$[80.000.000,00] ([oitenta milhões de reais])** a ser liberado na forma estipulada na Cláusula 3 abaixo, cujo produto líquido a Devedora se obriga a destinar (i) à construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; e (ii) ao reembolso das despesas incorridas para aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data do comunicado de encerramento da Operação de Securitização, limitado à R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Financiamento Imobiliário”). [Pavarini sugeriu excluir todo o item (ii)]

1. **DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**
   1. Destinação dos Recursos. O Valor Líquido do Crédito captado pela Devedora por meio da presente Cédula serão destinados integralmente para (i) a construção e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (“Despesas Futuras”), conforme Cronograma Indicativo constante do Anexo III a esta Cédula; e (ii) o reembolso das despesas incorridas para aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da distribuição da Operação de Securitização, listadas no Anexo III.1 à presente Cédula, limitado à R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Reembolso”).[Definir o montante do reembolso após análise pela Vórtx] O reembolso será de R$ 30MM e a comprovação se dará a medida do desenvolvimento do projeto. [Pavarini sugeriu excluir todo o item (ii)]
      1. A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses de [●] e [●], sendo a primeira comprovação em [•], por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo IV (“Relatórios de Destinação de Recursos”), descrevendo os valores e percentuais do Valor Líquido do Crédito destinados ao Empreendimento Imobiliário, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios Despesas Futuras”) e cópia do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, para fins de caracterização dos recursos oriundos desta Cédula (“Cronograma Físico Financeiro”). Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas.
      2. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado, [devendo, no entanto, ser observada a Data de Conclusão das Obras]. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. [Pavarini sugeriu excluir a cláusula]

* + 1. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, as notas fiscais, o *[“[=]”]*, firmado em [•], e os comprovantes de pagamento em [●] parcelas mensais do valor de [=], o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo III.1 desta Cédula e os demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário (“Documentos Comprobatórios Reembolso”). O reembolso será de R$ 30MM e a comprovação se dará a medida do desenvolvimento do projeto

* + 1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.
    2. A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar ao Credor e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, as multas e/ou demais encargos, caso (i) a utilização de qualquer montante do Valor Líquido do Crédito não seja destinada à construção e/ou ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Imobiliário não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n° 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor ou pela Securitizadora em função de decisão irrecorrível exarada por autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até [dois (dois) dias úteis] a contar do seu recebimento pelo Credor ou pela Securitizadora, conforme o caso.
    3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, a Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios, previamente, autorizados e acordados com a Devedora) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Cédula de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI.
    4. A Devedora, desde já autoriza ao Credor, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta Cédula, referente às Despesas Futuras, nos termos da alínea (i) da Cláusula 1.2 acima, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.
    5. Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista na Cláusula 1.2 acima, com pelo menos [5 (cinco) Dias Úteis] de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.
    6. O descumprimento das obrigações dispostas no presente item 1.1 resultará no vencimento antecipado desta Cédula, na forma prevista na Cláusula 10.1, “l” desta Cédula.
    7. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, observadas eventuais demandas mencionadas na Cláusula 1.1.9 acima. [Jur. XP: confirmar referência]

1. **DA CAPTAÇÃO DOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DO VALOR DO CRÉDITO**
   1. A captação do Valor do Crédito, por meio da integralização dos CRI, será realizada em até 04 (quatro) parcelas, a ser integralizado pelos respectivos subscritores na Conta do Patrimônio Separado, sendo: [Jur. XP: entender datas de integralização]
2. a primeira parcela no valor de R$[40.000.000,00] ([quarenta milhões de reais]), a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o valor de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) será destinado ao [.], e observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 2.1.2 abaixo, em até [02 (dois) Dias Úteis] contados do atendimento à totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização, previstas na Cláusula 2.2 abaixo (“Data da Primeira Integralização” e “Primeira Integralização”, respectivamente); e
3. as demais parcelas serão creditadas na Conta do Patrimônio Separado nos valores estimados abaixo indicados, conforme datas estimadas a seguir, em até [=] ([=]) meses contados da Data da Primeira Integralização, desde que atendidas as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, previstas na Cláusula 2.3 abaixo, conforme verificado a cada nova integralização (“Integralizações Subsequentes”):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Integralização** | **Data Estimada** | **Valor Estimado (R$)** |
| # 2 | [•]/[●]/[●] | até R$[20.000.000,00] |
| # 3 | [•]/[●]/[●] | até R$[10.000.000,00] |
| # 4 | [•]/[●]/[●] | até R$[10.000.000,00] |

* + 1. As liberações de recursos à Devedora se encontram condicionados ao recebimento pela Securitizadora dos respectivos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI. Dessa forma, caso os CRI não sejam integralizados em montante suficiente, o Credor ficará desobrigado de realizar a totalidade ou parte de referidos pagamentos, conforme o caso, de forma que o Valor do Crédito desta Cédula será considerado o Valor do Crédito efetivamente integralizado pelos adquirentes dos CRI.
    2. Para o cálculo do valor de cada uma das Integralizações Subsequentes, a Securitizadora deverá observar a fórmula a seguir[, limitado aos montantes previstos no alínea (b) acima]. [**Nota SMT:** Confirmar se será aplicável neste caso e a forma de integralização dos CRI. Na curva ou pelo preço de emissão? Se houver integralização na curva, teremos menos CRI subscritos no final]

|  |  |
| --- | --- |
| ***Valor Não Integralizado*** | ***x Custo Quadrimestral Superveniente*** |
| ***Custo de Obras a Incorrer*** |

onde,

“Valor Não Integralizado”: o saldo devedor dos CRI que ainda não houver sido objeto de integralização na Conta do Patrimônio Separado em quaisquer das integralizações anteriores à data de cálculo;

“Custo de Obras a Incorrer”: o custo total a ser incorrido pela Devedora para a conclusão da obra no Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição na Data de Medição imediatamente anterior;

“Custo Quadrimestral Superveniente”: o custo a ser incorrido pela Devedora para a execução da obra no Empreendimento Imobiliário no quadrimestre superveniente, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição mais recente, nos termos da Cláusula 3.4.3 abaixo.

* + 1. Implementadas todas as condições precedentes previstas nos Documentos da Operação, o valor de qualquer uma das Integralizações Subsequentes somente será disponibilizado à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na forma e prazos previstos na Cláusula 3 abaixo.
    2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, por meio do qual os investidores subscreverão determinada quantidade dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta, sendo certo que a subscrição dos CRI emitidos deverá ocorrer em até [10 (dez) Dias Úteis] contados da Data de Emissão desta Cédula (“Prazo de Colocação”). Os CRI subscritos serão integralizados em até [04 (quatro) Dias Úteis] contados de cada correspondência encaminhada pela Securitizadora aos respectivos subscritores dos CRI, informando o valor a ser integralizado e a correspondente quantidade dos CRI (“Chamadas de Integralização”), de acordo com os termos do(s) “*Compromisso de Investimento*”, a ser(em) firmado(s) entre a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e de coordenador líder da Operação de Securitização, e os respectivos subscritores dos CRI (“Compromisso de Investimento”), mediante o cumprimento das Condições Precedentes em cada uma das integralizações.

**2.1.2.** As Partes desde já convencionam que do valor da Primeira Integralização deverá ser:

(a) retido o montante de R$ [•] ([•]) para composição do fundo de despesas (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo II a esta Cédula (“Fundo de Despesas”); [Entendemos que deva ser incluída a constituição do Fundo de Reserva]

(b) descontado o valor de R$[•] ([•]) para o pagamento das despesas flat, previstas no Anexo II desta Cédula (“Custos Flat”); e

(c) descontado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva para a constituição do Fundo de Reserva (conforme termos definidos abaixo).

**2.1.2.1.** O Valor Líquido do Crédito [de cada Integralização – confirmar racional] permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora conforme disposto na Cláusula 3 abaixo.

**2.1.3** A partir da [=], será composto e, caso necessário, recomposto , [com os recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente], fundo de reserva no montante de R$[•] ([•]), nos termos da Cláusula 6.5.7 abaixo (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), cujos recursos poderão ser utilizados pela Securitizadora para o pagamento de despesas extraordinárias [**Nota SMT:** Também poderia usar para pagamento de principal e juros eventualmente não pagos?] [Nota XPA: favor incluir essa possibilidade], não indicadas no Anexo II a esta Cédula, que venham a ser necessárias no âmbito da Operação de Securitização, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas (abaixo definidas) (“Fundo de Reserva”). [**Nota SMT:** Favor confirmar momento de constituição do Fundo de Reserva] [Nota XPA: favor prever a sua constituição na primeira integralização, junto com o fundo de despesas] [Entendo que a função primária do Fundo de reserva seja cobrir inadimplemento e que sua constituição se dê na primeira data da primeira integralização]

**2.1.4** O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos, ou caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado, prioritariamente, com recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes ou por aporte direto da Devedora, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula.

**2.1.4.1** Adicionalmente, a partir da Data de Emissão desta Cédula, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas e/ou o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme for, deverão ser recomposto [trimestralmente], por aporte direto da Devedora, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula, caso os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes para mantê-lo atendido. [Jur. XP: entendo que devemos prever expressamente que, caso a devedora não recomponha os valores, a sec poderá usar os recursos da CF para essa finalidade]

* 1. **Condições Precedentes para a Primeira Integralização.** A Primeira Integralização encontra-se condicionada ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir (“Condições Precedentes Primeira Integralização”): [**Nota SMT:** Sob validação] [Jur. XP: discutir CPs no lastro dos CRI]

1. Formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, conforme aplicável) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das respectivas partes;
2. Protocolo na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) e na (“JUCESP”), das aprovações societárias da Devedora e da Avalista, todas necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
3. Registro do Contrato de Cessão, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas do [Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP];
4. Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de [Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP], para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária;
5. Registro desta Cédula, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas do [Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP];
6. Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; [Jur. XP: a ser confirmado pela XPA]
7. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária Ações, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de [Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP];
8. Protocolo para registro da alteração do Contrato Social da Devedora na JUCERJA, prevendo a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
9. Comprovação da contratação pela Devedora do Agente de Medição e do Agente de Monitoramento, através da formalização dos respectivos contratos de prestação de serviços;

[Jur. XP: pf, adaptar e incluir itens abaixo]

1. As declarações dadas pela Emissora e pelos Fiadores, nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas em na data de liberação do Preço de Integralização;
2. Não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), conforme declaração a ser prestada na forma da minuta constante do Anexo XV.
3. A emissão e subscrição de CRI em montante equivalente a, no mínimo, o valor da Primeira Integralização;
4. Registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no Termo de Securitização,
5. Recebimento pela Securitizadora de opinião legal emitida pelos advogados contratados, com relação à regularidade da constituição da Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, e a conclusão da auditoria relacionado à Devedora, à Avalista e ao Empreendimento Imobiliário, ambos em termos satisfatórios à Securitizadora;
6. As declarações dadas pela Emissora e pelos Fiadores, nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas na Data da Primeira Integralização; e
7. Não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) conforme declaração emitida pela Devedora e pela Avalista à Securitizadora nesse sentido.
   1. **Condições Precedentes para as Integralizações Subsequentes.** A segunda integralização dos CRI, bem como as integralizações subsequentes encontram-se condicionadas ao atendimento, de forma cumulativa, a cada nova integralização, das condições precedentes listadas a seguir (“Condições Precedentes Integralizações Subsequentes” e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Integralização, as “Condições Precedentes”): [**Nota SMT:** Sob validação]

a) Cumprimento e/ou manutenção da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;

b) Exclusivamente para a Segunda Integralização, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

c) Exclusivamente para a Segunda Integralização, o registro da alteração do Contrato Social da Devedora na JUCERJA, prevendo a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;

* + 1. Exclusivamente para a Segunda Integralização, apresentação à Securitizadora da comprovação da contratação do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia e dos seus respectivos endossos à Securitizadora;
    2. Exclusivamente para a Segunda Integralização, apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que seja apontado um avanço das obras do Empreendimento Imobiliário de, no mínimo, [●]% ([●])], comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 3.4.3.1 abaixo; [Nota ISEC: Essa CP é exclusivamente para a segunda integralização ou para a segunda, terceira e quarta?]
    3. Exclusivamente para a Segunda Integralização, registro na JUCESP e na JUCERJA, conforme o caso, das aprovações societárias da Avalista e da Devedora, necessária para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
    4. [Exclusivamente para a primeira Integralização Subsequente,] comprovação à Securitizadora, pela Devedora, do percentual mínimo de comercialização das unidades do Empreendimento equivalente a [●]% ([●]), sendo certo que, para o cálculo de referido percentual, serão consideradas apenas as unidades do Empreendimento Imobiliário que tenham sido comercializadas, excluindo-se as unidades permutadas; [**Nota SMT:** Favor confirmar]

1. Apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que não conste apontamento de atraso das obras do Empreendimento Imobiliáriosuperior a [●]% ([●]), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 3.4.3.1 abaixo;
2. A subscrição de CRI em montante equivalente a, no mínimo, o valor de cada integralização;
3. Atendimento da Razão Mínima de Garantia a partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização;
4. Cumprimento, pela Devedora e pela Avalista, de todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; e
5. Envio de declaração emitida pela Devedora e pela Avalista à Securitizadora atestando que (i) não se encontra em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado e (ii) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes desta Cédula e dos demais Documentos da Operação, na forma da minuta constante do Anexo V.
6. [Nota XPA: favor incluir como CP a comprovação das notificações da cessão fiduciária dos direitos creditórios na forma da cláusula 3.1 da CF]
   1. Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes Primeira Integralização não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data da Emissão desta Cédula, prorrogável a critério da Securitizadora por mais 30 (trinta) dias, caso a Devedora demonstre estar envidando os seus melhores esforços para o atendimento de exigências formuladas pelos cartórios competentes, independentemente de culpa, ação ou omissão da Devedora, a presente Cédula não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil [Jur. XP: confimar – não seriam suspensivas?], observada a obrigação da Devedora de pagar/reembolsar o Credor, a Securitizadora, os titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas em relação à essa Cédula e com a Operação de Securitização. [Nota ISEC: Tendo em vista que existem CP´s exclusivas para a 2 integralização, haverá prazo limite para cumprimento?] [Jur. XP: confirmar se já temos previsão que, caso as CPs das demais integralizações não sejam verificadas, o valor da CCB será ajustado]
7. **DAS CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO PARA A DEVEDORA**
   1. **Liberação da primeira parcela do Valor Líquido do Crédito à Devedora.** A liberação da primeira parcela do Valor Líquido do Crédito retido na Conta do Patrimônio Separado à Devedora pela Securitizadora, no valor de R$[•] ([•]), mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação, ocorrerá em até [01 (um) Dia Útil] após a verificação do cumprimento cumulativo das condições abaixo indicadas (“Data da Primeira Liberação”): [**Nota SMT:** Sob validação]
      1. Cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Primeira Integralização; e
      2. Atendimento da Razão Mínima de Garantia.

**3.2 Liberação das demais parcelas do Valor de Crédito à Devedora.** A liberação das demais parcelas dos recursos do Financiamento Imobiliário retidos na Conta do Patrimônio Separado deverá ocorrer semestralmente, até o [4º (quarto) Dia Útil de cada semestre a contar da Data de Primeira Liberação] (cada uma, uma “Data de Liberação”), no montante equivalente à projeção de valores a serem incorridos nas obras [no semestre] vigente, conforme o relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Imobiliário (“Relatório de Medição”), elaborado pelo Agente de Medição,após a comprovação, análise e aprovação, pela Securitizadora, da totalidade dos procedimentos/documentos abaixo especificados (“Condições Precedentes para as Liberações Subsequentes”): [**Nota SMT:** Confirmar se a liberação será semestral, conforme integralização dos CRI, ou mensal]

* + 1. Apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que seja apontado um avanço das obras do Empreendimento Imobiliário de, no mínimo, [●]% ([●]), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 3.4.3.1 abaixo; [Jur. XP: confirmar – entendo que o item g já contempla esse ponto]
    2. [Comprovação à Securitizadora, pela Devedora, do percentual mínimo de comercialização das unidades financiadas equivalente a [●]% ([●]), sendo certo que, para o cálculo de referido percentual, será obtida a fração das unidades do Empreendimento Imobiliário que tenham sido comercializadas pela totalidade de unidades do Empreendimento Imobiliário, excluindo-se as unidades permutadas;] [Jur. XP: ajustar conforme acima]
    3. [Jur. XP: confirmar – entendo que o item g já contempla esse ponto]
    4. O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; [Jur. XP: confirmar – entendo que o item g já contempla esse ponto] [Nota ISEC: Essa condição já consta acima como CP para a 2 integralização]
    5. O registro na JUCERJA e na JUCESP das aprovações societárias da Devedora e da Avalista, necessária para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação; [Jur. XP: confirmar – entendo que o item g já contempla esse ponto] [Nota ISEC: Essa condição já consta acima como CP para a 2 integralização]
    6. Apresentação à Securitizadora da comprovação da contratação do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia e dos seus respectivos endossos à Securitizadora. [Jur. XP: confirmar – entendo que o item g já contempla esse ponto] [Nota ISEC: Essa condição já consta acima como CP para a 2 integralização]
    7. Cumprimento e/ou manutenção das Condições Precedentes; [Nota ISEC: Quais CP´s? Definir]
    8. Comprovação, pela Devedora, à Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês em questão de que o seu caixa perfaz um montante inferior a R$ [•] ([•]) por meio do envio de extratos bancários da Conta de Livre Movimentação; [Nota ISEC: Esclarecer racional] [Jur. XP: entender – penhora de valores decorrentes de débitos da devedora?]
    9. A não ocorrência de penhora de montante igual ou superior a R$[•] ([•]) na Conta de Livre Movimentação; [Nota ISEC: Esclarecer racional]
    10. Adimplência em relação às obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação; e [Jur. XP: confirmar – entendo que o item g já contempla esse ponto]
    11. Atendimento à Razão Mínima de Garantia.

**3.3.1.** Em cada Data de Liberação, desde que atendidas as condições acima elencadas, a Securitizadora liberará à Devedora o valor correspondente ao indicado no Relatório de Medição[, limitado aos montantes previstos na Cláusula 2.1 (b) acima]. [**Nota SMT:** Alinhar tratamento para eventual “saldo” não liberado em virtude de possíveis atrasos em obra]

**3.3.2.** Fica estabelecido que as condições para a liberação das parcelas, previstas nas Cláusulas acima, são cumulativas, sendo que eventual dispensa dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, podendo referida condição ser exigida a qualquer momento, inclusive para a liberação de parcelas futuras, sendo certo ainda, que novos documentos e/ou esclarecimentos poderão ser exigidos, após a análise da documentação entregue pela Devedora.

**3.3.3.** Fica expressamente estipulado entre as Partes contratantes que as importâncias relativas aos encargos decorrentes desta Cédula ou de lei, correspondentes a cada uma das parcelas do financiamento, serão descontadas das parcelas a serem liberadas à Devedora, nas datas previstas para cada liberação.

**3.3.4.** Fica estabelecido que a falta de recebimento da comunicação ou do aviso de cobrança acima mencionados não exime a Devedora de efetuar qualquer dos pagamentos previstos na presente Cédula, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

**3.3.5.** A não liberação, à Devedora, de qualquer parcela do Financiamento Imobiliário, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a elas imputável, não sanado, de forma satisfatória à Securitizadora e ao Agente de Medição, até o [5º (quinto) Dia Útil] contado da notificação encaminhada pela Securitizadora à Devedora, comunicando-lhe do fato ou inadimplemento verificado, poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 10.1. abaixo. [Jur. XP: entender – entendo que a previsão de descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias já seria suficiente, seguiria sem essa disposição para evitar confusão]

**3.4.** Acompanhamento e Medição das Obras. Caberá ao Agente de Medição o acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o Relatório de Medição**,** até o [dia 20 (vinte) de cada mês] ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil (“Data de Medição”).

**3.4.1.** A Devedora desde já se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição e ao Agente de Monitoramento, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos na Cláusula acima e na Cláusula 3.3 acima até o [dia 10 (dez) de cada mês] ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil. Além disso, se obriga a disponibilizar os acessos e informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Medição e/ou pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora em até [05 (cinco) Dias Úteis] contados da respectiva solicitação.

**3.4.2.** O pagamento da remuneração do Agente de Medição será efetuado com os recursos do Fundo de Despesas, nos termos acordados no *“Instrumento Particular de Prestação de Serviços – Núm.: [•]”*, celebrado entre a Securitizadora, o Agente de Medição e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente*.*

**3.4.3.** O Relatório de Medição deverá sempre conter, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Imobiliário, inclusive projeção específica de custos para o mês e para o quadrimestre imediatamente posterior [Jur. XP: confirmar não seria semestre?] à respectiva Data de Medição, sendo que referidas projeções deverão contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“INCC-M”).

**3.4.3.1.** O Relatório de Medição disponibilizado na primeira Data de Medição deverá conter, em adição ao conteúdo mencionado na Cláusula 3.4.3 acima, o cronograma físico indicativo das obras do Empreendimento Imobiliário, que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras, em especial para fins das liberações previstas nesta Cláusula 3 (“Cronograma de Obras”). [Devemos ter o cronograma de obras antes da primeira integralização para validação, não?]

**3.5.** Aplicações Financeiras. Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão, a critério da Securitizadora, ser aplicados por liberalidade da Securitizadora em [investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser Títulos de emissão do Tesouro Nacional, Fundos de Investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras]: [Banco Itaú-Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A.] (“Aplicações Financeiras”). As Aplicações Financeiras realizadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Não haverá por parte da Securitizadora a garantia de aplicação ou qualquer garantia em relação ao rendimento das Aplicações Financeiras.

**3.5.1.** Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e serão liberados para a Devedora, líquidos dos tributos incidentes, na Conta de Livre Movimentação, caso as Obrigações Garantidas sejam sanadas e os referidos fundos disponham de recursos em sobejo.

**3.5.2.** Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula acima.

1. **DO CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA** 
   1. Data de Vencimento:Esta Cédula representa dívida certa, líquida e exigível, e terá vencimento em [•] de [●] de [●] (“Data de Vencimento”), de acordo com o cronograma constante do Anexo I a esta Cédula.
   2. Atualização Monetária: O Valor do Crédito não será atualizado monetariamente.
   3. Juros Remuneratórios: O Valor do Crédito será acrescido de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”).
      1. Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo I e calculados de acordo com a fórmula abaixo e incidirão sobre o saldo devedor do Valor do Crédito a partir da primeira data de integralização dos CRI.

Onde:

**J**– Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**SDb** = Valor do Crédito ou saldo devedor do Valor do Crédito, conforme o caso, na primeira data de integralização dos CRI, ou na última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

Onde:

**Fator DI**– Produtório das Taxas DI, desde a Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Onde,

**n**: Número de taxas DI over utilizadas, consideradas na apuração do produtório sendo “n” um número inteiro;

**k**– Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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

**

Onde:

**DIk** – Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread– Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

Onde:

**Spread**– 5,00%

**dup**: número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro;

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de DIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 15, 14 e 13 são Dias Úteis;

(vii) para os fins desta Cédula o termo “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo I da Cédula. Cada data de pagamento se dará no segundo dia útil anterior a Data de Pagamento dos CRI;

(viii) para os fins desta Cédula o termo “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. Para o primeiro período, deverá ser acrescido à remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula constante acima.

**4.2.** Amortização do Valor do Crédito: O pagamento do Valor do Crédito será realizado nas datas de pagamento previstas no Anexo I a presente Cédula, a partir da 25ª Data de Pagamento, e conforme fórmula abaixo: [Nota XPA: favor verificar numeração das cláusulas.]

Onde,

**Aai** *-* Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**SDb**: Conforme definido anteriormente.

**Tai**: Taxa da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estabelecidos na tabela constante do Anexo I deste documento.

**4.2.1.** Em razão da cessão referida nessa Cédula, todos os valores devidos pela Devedora nos termos desta Cédula deverão ser disponibilizados pela Devedora à Securitizadora, em cada Data de Pagamento estabelecida no Anexo I desta Cédula, sendo certo que referidos pagamentos serão realizados, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**4.3.** Observado o disposto na Cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência desta Cédula, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e o Credor quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.[Jur. XP: XPA, confirmar]

**4.3.1.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, será convocada, pela Securitizadora, Assembleia Geral de Titulares de CRI (“Assembleia”), nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não seja obtido quórum de instalação em primeira e segunda convocações, a Devedora deverá efetuar o pagamento integral desta Cédula, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da respectiva Assembleia, ou da data em que referida Assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, ou ainda em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo na Assembleia, pelo saldo do Valor do Crédito, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização.

**4.3.2.** A Taxa DI passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão desta Cédula a partir de sua data de publicação. [Jur. XP confirmar manutenção – me parece ser aplicável apenas na hipótese da 4.3, limitado ao prazo ali previsto]

**4.4.** Para fins do disposto nesta Cédula, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil*.*

**4.5.** Cálculo do Saldo Devedor: A apuração do saldo devedor do Valor do Crédito será feita pelo Credor ou pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo detalhada ou dos extratos de conta corrente mantidos pelo Credor ou pela Securitizadora, que serão parte integrante, complementar e inseparável desta Cédula, observado que os cálculos realizados evidenciarão o Valor do Crédito, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e o valor total da dívida, reconhecendo, por fim, a Devedora desta Cédula, que todos os lançamentos efetuados para a demonstração do valor final da dívida farão prova do seu débito e de determinação da sua certeza, liquidez e exigibilidade.

**4.5.1** Em cumprimento ao disposto no Parágrafo Segundo do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, o Credor ou sua cessionária, conforme o caso, colocará à disposição da Devedora e do Avalista os referidos extratos e/ou planilhas de cálculo no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis sempre que por eles solicitados.

**4.5.2**. Se a Devedora e o Avalista não concordarem com os valores de qualquer extrato ou planilha de cálculo deverão comunicar o fato ao Credor ou sua cessionária, conforme o caso, ou a quem este indicar por escrito. [Jur. XP: confirmar manutenção] Se a reclamação deixar de ser feita até o decurso de 10 (dez) dias contados da ciência dos extratos e/ou das planilhas de cálculo, estes constituirão prova documental da utilização, certeza e liquidez do crédito. Nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos nas respectivas datas de pagamento conforme constantes dos extratos e planilhas de cálculo.

1. **DO PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO** 
   1. A Devedora se obriga a pagar, em moeda corrente nacional, o saldo devedor apurado na forma prevista na Cláusula 4 desta Cédula, nas datas de vencimento indicadas na tabela constante do Anexo I desta Cédula, prioritariamente, com os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.1.
   2. O pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização será realizado nas datas indicadas na tabela constante do Anexo I com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

1. **DAS GARANTIAS** 
   1. **Do Aval**
      1. . A Avalista se constitui principal pagador, responsabilizando-se individual e solidariamente com a Devedora, na qualidade de avalista, sem qualquer benefício de ordem, até o efetivo e final adimplemento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora nesta Cédula, obrigando-se a honrar a garantia ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e declara, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a garantia de aval, ora constituída (“Aval”).
      2. A Avalista compromete-se a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar o pagamento de qualquer valor por eles pagos ao Credor em favor da Devedora em decorrência do Aval da presente Cédula, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas ao Credor não tenham sido integralmente quitadas. Caso a Avalista receba quaisquer pagamentos da Devedora em decorrência do Aval prestado nesta Cédula, a Avalista receberá referidos valores na qualidade de fiel depositário e se obriga a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente ao Credor, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
      3. Na ocorrência de a critério exclusivo do Credor, comprovadamente, venham a impactar o Aval, ora constituído, de qualquer forma, a Devedora se obriga a substituir a Avalista no prazo máximo de [30 (trinta) dias corridos após o respectivo fato], cabendo à Securitizadora o direito de aprovação dos novos avalistas, conforme vier a ser deliberado previamente pelos investidores em Assembleia, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 10.1 abaixo. [Nota SMT: XP Jur solicitou a exclusão do “comprovadamente”]
      4. A Avalistareconhece, adicionalmente, o direito do Credorde executar as garantias prestadas nesta Cédula e nos demais instrumentos da Operação de Securitização, conforme aplicável, independentemente da ordem, simultânea ou separadamente, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, a qualquer tempo, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.
      5. A Avalista responderá perante o Credor, ainda que a Devedora se encontre em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tenham requerida ou decretada sua falência.
      6. O presente Aval abrange a totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive atualização monetária, juros, multas e penalidades e todos os seus consectários e subsistirá até o pagamento integral desta Cédula.
      7. [Jur. XP: prever prazo para pagamento das obrigações do aval e que ele pode ser acionado quantas vezes for necessário]
   2. **Garantias Constituídas no Âmbito da Operação**. No âmbito desta operação, em adição ao Aval, em garantia do (i) pagamento desta Cédula, incluindo todos os seus acessórios, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, em seu vencimento original ou antecipado; (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias, em favor da Securitizadora:

* 1. Alienação Fiduciária de Imóvel: A Devedora em benefício da Securitizadora, a alienação fiduciária do imóvel [●], de propriedade da Devedora, registrado no [•], sob a matrícula nº [•] (“Imóvel Alienado Fiduciariamente”), a ser constituída nos termos do *“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”,* entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária Imóvel”, respectivamente). [Nota ISEC: Incluir a promessa de AF das Unidades]
     1. Será de responsabilidade exclusiva da Devedorao pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização da Alienação Fiduciária tratada na Cláusula acima, bem como as despesas de registro, devendo ser observados os prazos previstos para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.[Jur. XP: incluir nos itens a seguir ou criar um item geral para as garantias]

* 1. Alienação Fiduciária de Ações: Adicionalmente, em garantia das Obrigações Garantidas, [a Avalista] constituirá em benefício da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora (“Ações” e “Alienação Fiduciária Ações”, respectivamente”), a ser constituída nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Avalista, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária Ações”). [**Nota SMT:** A ser confirmado no âmbito da auditoria jurídica se apenas a Avalista é quotista da Devedora]

* 1. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Sem prejuízo das demais garantias previstas acima, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, **(a)** a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário alienadas até a presente data por meio de cada *“Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos”* entre a Devedora e os promitentes adquirentes (“Adquirentes” e “Contratos Imobiliários”, respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário indicadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e (ii) das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato (“Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”,* entre a Devedora, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária (“Contrato de Cessão Fiduciária”). [Nota ISEC: Enviar os cttos com os adquirentes celebrados até o momento]

**6.5.1** Todo e qualquer recurso decorrente dos Contratos Imobiliários deverá ser pago diretamente e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado e integrarão, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**6.5.2** A Devedora obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes, na forma indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, em até [30 (trinta) dias corridos contados da presente data ou da data de celebração dos Contratos Imobiliários, conforme o caso]. [Jur. XP: confirmar se essa notificação será CP]

**6.5.3** A Devedora declara que os Contratos Imobiliários não contêm qualquer vedação à cessão fiduciária, acima prevista.

**6.5.4** A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Devedora compromete-se a manter a Razão Mínima de Garantia, calculada nos termos indicados na Cláusula 7.1 desta Cédula, observado os procedimentos para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia na hipótese de seu não atendimento.

**6.5.5** A administração, gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes serão realizados pela Devedora, , sendo certo que o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pela [**AXIS GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., com sede na cidade de Cotia, estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares Km 21, bloco A, conjunto 234, no bairro Lageadinho, CEP 06.709-015, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.817.932/0001-40] (“Agente de Monitoramento”), nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários - Servicer*”, celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Agente de Monitoramento (“Contrato de Monitoramento”). [**Nota SMT:** Favor confirmar]

**6.5.6** A Devedora desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento às exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**6.5.7** Ordem de Pagamentos**.** Os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados pela Securitizadora no pagamento das parcelas mensais (Remuneração e Amortização) do presente financiamento, devendo obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamentos”): [**Nota SMT:** Favor confirmar]

1. [Como os recursos oriundos do Fundo de Reserva e de Despesas serão oriundos da integralização, removemos]
2. Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento;
3. Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em atraso, se houver;
4. Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
5. Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
6. Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
7. Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; e
8. (i) até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, eventual Excedente será liberado à Devedora, observado o disposto nas Cláusulas 6.5.7.1 e 6.5.7.3 abaixo; e (ii) após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, direcionar a totalidade do Excedente apurado será direcionada à Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, observadas as Cláusulas 6.5.7.2 e 8.1 abaixo.

**6.5.7.1** No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos acima indicada.

**6.5.7.2** No caso da Cláusula 6.5.7, alínea “h”, item (ii) acima, caso a Securitizadora receba da Devedora, no âmbito do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 13.2, (bb) abaixo, extratos bancários que indiquem montante inferior a R$[•] ([•]) na Conta de Livre Movimentação, [2% (dois inteiros por cento)] de eventual excedente [Jur. XP: se é excedente, não deveria ser superior acima? Ou seria o conceito de Excedente, abaixo?] será liberado à Devedora, sendo apenas o remanescente direcionado à Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, observado o disposto na Cláusula 6.5.7.3 abaixo. [esclarecer]

**6.5.7.3** Por fim, até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, caso seja identificada a penhora de montante igual ou superior a R$[•] ([•]) na Conta de Livre Movimentação [Jur. XP: entender questão da penhora], o Excedente não será liberado à Devedora, devendo permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado até que seja levantado o bloqueio da Conta de Livre Movimentação [Jur. XP: confirmar – penhora de valores ou bloqueio de conta?], ocasião em que o Excedente dos meses durante os quais a mesma esteve bloqueada será liberado à Devedora juntamente ao Excedente do mês vigente.

**6.7 Extensão das Garantias.** As Garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, responderão pela totalidade das Obrigações Garantidas até a sua integral quitação.

1. **RAZÃO MÍNIMA DE GARANTIA**

**7.1** Razão Mínima de Garantia. A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, o dia [25 (vinte e cinco)] de cada mês (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita (“Razão Mínima de Garantia”), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula: [**Nota SMT:** Favor confirmar]

|  |  |
| --- | --- |
| *Créditos Elegíveis* | *> [●]* |
| *Saldo Devedor dos CRI* |

onde,

1. “Créditos Elegíveis”: Créditos Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos Imobiliários, [(i) com até 02 (duas) parcelas em aberto ou 02 (duas) parcelas em atraso de, no máximo, 60 (sessenta) dias [cada uma – confirmar racional]; e (ii) decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento]; e
2. “Saldo Devedor dos CRI”: significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, acrescido da remuneração dos CRI.

**7.1.1**Nos termos do Contrato de Agente de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia [20 (vinte)] de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento (“Relatório de Monitoramento”).

7.2 Verificado o não atendimento à Razão Mínima de Garantia em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá enviar comunicação à Devedora para que esta restabeleça a Razão Mínima de Garantia em até [10 (dez) dias corridos contados do recebimento de referida comunicação], o que poderá ser feito através (i) de Pagamento Antecipado Facultativo do saldo devedor, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, limitado ao montante necessário ao referido restabelecimento; ou (ii) de aporte efetuado diretamente pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Caso a Devedora não restabeleça a Razão Mínima de Garantia no prazo indicado, restará configurado Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 10.1, alínea “aa” abaixo.

7.3 Verificado o atendimento a Razão Mínima de Garantia, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora deverá, (i) até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, direcionar a totalidade dos [recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que excederem a parcela das Obrigações Garantidas devidas no mês] [Jur. XP: como será feito esse cálculo?] (“Excedente”) para a Conta de Livre Movimentação; e (ii) após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, direcionar o Excedente à Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, nos termos das Cláusulas 6.5.7.2 acima e da Cláusula 8.1 abaixo.

**8. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**

**8.1.** Amortização Extraordinária Compulsória.Esta Cédula deverá ser amortizada extraordinariamente, de forma compulsória e parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor do Crédito na Data de Emissão (“Amortização Extraordinária Compulsória”) e sem a incidência de prêmio, após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, com o excedente [Jur. XP: confirmar se seria o conceito definido] dos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária [Jur. XP: e se os recursos não forem suficientes?], arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista acima e observado o previsto nas Cláusulas 6.5.7.2 e 6.5.7.3 acima[, com exceção dos valores decorrentes das taxas de gestão e administração pagos mensalmente pela Devedora à Avalista, equivalente à 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre a receita líquida[da devedora ou dos recebíveis do empreendimento?] auferida em regime de caixa pela Devedora, conforme apurado mensalmente]. [Jur. XP: confirmar se essa disposição não ficaria melhor mais acima, junto ao regramento pré/pós Habite-se] [Nota XPA: desconta-se os 3,5% do Excedente, e utiliza-se o saldo para amortizar, correto?]

**8.2.** Pagamento Antecipado Facultativo: Sem prejuízo das demais disposições desta Cédula, a Devedora poderá, a partir do 2º (segundo) ano da Data da Primeira Integralização, pagar antecipadamente, de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor do Crédito na Data de Emissão, ou efetuar o pagamento antecipado total, acrescido da Remuneração e de multa de 2,00% (dois por cento) *flat* sobre o saldo devedor do Valor do Crédito na respectiva data (“Prêmio” e “Pagamento Antecipado Facultativo”, respectivamente).

**8.2.1** Para realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data prevista para o Pagamento Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo; e (iii) a data de seu pagamento.

**8.2.1.1** Nos casos em que o Pagamento Antecipado Facultativo for realizado para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.2 acima, o prazo para envio da notificação indicada na Cláusula 8.2.1 não será aplicável.

**8.2.2.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar aos órgãos responsáveis pela custódia dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) sobre a notificação mencionada na Cláusula acima, em até 5 (cinco) dias de seu recebimento.

**8.2.3.** Fica expressamente estabelecido que, para pagar antecipadamente a sua dívida nos termos da presente Cláusula, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

**8.2.4.** Fica expressamente estabelecido que, em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, a Devedora observará a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado Facultativo.

**8.2.5.** O Pagamento Antecipado Facultativo parcial deverá ser realizado em valor de, no mínimo, R$[•] ([•]), com exceção dos casos em que o Pagamento Antecipado Facultativo for realizado para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.2 acima, ocasião em que não estará sujeito a valor mínimo.

1. **DOS SEGUROS**
   * 1. **9.1.** A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados e mantidas vigentes o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e, observados os termos da Cláusula 9.2 abaixo, o Seguro do Imóvel e o Seguro de Danos Físicos (“Seguros”) [Jur. XP: definição já consta acima, adaptar], devendo comprovar ao Credor a solicitação de renovação das apólices à seguradora competente em até [60 (sessenta) dias previamente ao vencimento das apólices de seguro vigentes], caso aplicável. [Jur. XP: incluir previsão de envio da apólice renovada também]

**9.2.** A Devedora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos seguros previstos na Cláusula supra:

1. apresentar para análise da Securitizadora, no prazo de até [5 (cinco) dias após o início das obras do Empreendimento Imobiliário], conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, ou no prazo de até [60 (sessenta) dias após a obtenção do Alvará de Execução de Edificação Nova], expedido pela Prefeitura Municipal de de São Paulo, o que ocorrer primeiro, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Imobiliário;
2. O Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia deverão ser contratados pela Devedora e serão mantidos em pleno vigor e eficácia até a realização da competente Assembleia Geral de Instalação do Condomínio do Empreendimento Imobiliário (“AGI”), às expensas da Devedora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações;
3. O Seguro do Imóvel deverá ser contratado pela Devedora em até 5 (cinco) dias corridos contados do transcurso do Prazo de Contratação, com cobertura para todo o Empreendimento Imobiliário, caso a Devedora não tenha comprovado a contratação do Seguro do Imóvel pelo condomínio do Empreendimento Imobiliário ;[Jur. XP: ajustar conforme comentários acima]
4. O Seguro de Danos Físicos deverá ser contratado pela Devedora em até em até [120 (cento e vinte) dias contados do registro do Habite-se do Empreendimento Imobiliário], com cobertura exclusiva para as unidades do Empreendimento Imobiliário que ainda estejam em estoque à época; [Jur. XP: ajustar conforme comentários acima]
5. As apólices dos Seguros deverão indicar a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: (i) aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e (ii) restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar;
6. A contratação e o pagamento dos prêmios do Seguro do Imóvel e do Seguro de Danos Físicos serão de responsabilidade da Devedora, às suas expensas, e deverão ser comprovados à Securitizadora em até [5 (cinco) dias contados da data de sua solicitação];
7. A contratação e o pagamento dos prêmios do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia serão de responsabilidade da Devedora, às suas expensas, e deverão ser comprovados à Securitizadora em até [5 (cinco) dias antes da Data de Liberação];
8. As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pelo Agente de Medição, no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e (ii) à data de liquidação desta Cédula, em relação ao Seguro do Imóvel e ao Seguro de Danos Físicos; bem como não poderão ser canceladas, suspensas, interrompidas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
9. A Devedora deverá notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Credor e ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pelas apólices dos Seguros;
10. A Devedora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada; e
11. As apólices dos Seguros deverão ser contratadas pela Devedora com uma seguradora, de primeira linha, relacionada dentre as seguintes: [Allianz Seguros, Axa Seguros, Chubb, Ezze Seguros, Fairfax, Fator Seguradora, Junto, Sompo, Liberty Seguro, Newe, Pottencial Seguradora, Tokio Marine e Zurich Seguros, as quais já se encontram previamente aprovadas pelas Partes].

**9.2.1.** Caso qualquer apólice de seguro venha a ser contratada tendo o Credor original como beneficiário, este, neste ato, obriga-se a endossar a apólice em questão à Securitizadora, no prazo de até [15 (quinze) Dias Úteis contado a data de celebração do Contrato de Cessão].

1. **DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

**10.1.** Vencimento Antecipado Não Automático: O Credor desta Cédula poderá considerar vencida a dívida nos seguintes casos, além dos previstos em Lei, de forma não automática, quando enquadrar-se em uma das hipóteses abaixo, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI às quais esta Cédula estará vinculada, diante da ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada um “Hipótese de Vencimento Antecipado” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado”): [**Nota SMT:** Sob validação das Partes] [Jur. XP: precisamos dividir entre automático e não automático. Hipóteses a serem confirmadas pela XPA. Sugiro a inclusão de uma hipótese relacionada à vigência dos seguros/não substituição da avalista/descumprimento de obrigações anticorrupção e socioambiental/vencimento antecipado de outras dívidas da devedora/avalista/ caso as garantias tornem-se insuficientes, inválidas ou infeficazes] [Jur. XP: confirmar a necessidade de inclusão de hipótese especifica relacionada à penhora mencionada ao longo do documento] [Nota XPA: importante dividirmos os itens abaixo em automáticos e não automáticos]

1. Não pagamento, pela Devedora e/ou pela Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Cédula, ao Contrato de Cessão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada até o [2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento]; [automático] [automático]
2. Falta de cumprimento, pela Devedora e/ou pela Avalista, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanada até o [5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento];
3. Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou Avalista; [Jur. XP: consolidar no item abaixo – automático] [automático]
4. Requerimento de falência contra a Devedora ou Avalista não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou Avalista, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência; [automático]
5. Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia; [automático]
6. Caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, tais como estorno de AFAC, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto mútuos concedidos à sua controladora [Jur. XP: seria a avalista?] que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 10.2.2 abaixo;
7. Protestos de títulos contra a Devedora e/ou Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e/ou R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), no caso da Avalista, salvo se o protesto tiver sido cancelado ou suspenso, em qualquer hipótese, no prazo máximo de [10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência];
8. inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Devedora ou a Avalista, no mercado local ou internacional, não relativa a esta Cédula ou a qualquer dos Documentos da Operação, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e/ou R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), no caso da Avalista não sanado pela Devedora ou pela Avalista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida;
9. Caso a Devedora distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;
10. Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pela Avalistanesta Cédula provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;
11. Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência do Credor e/ou sua cessionária, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;
12. Se a Devedora ou a Avalista ceder ou transferir, ou de qualquer forma prometer ceder ou transferir, a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à presente Cédula ou Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI; [automático] [automática]
13. Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas nesta Cédula, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, à correta destinação de recursos nos termos da Cláusula 1 acima, ou as normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Imobiliário pela Devedora; [automático] [automática]
14. Se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado, no todo ou em parte, ou sofrer restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, ambientais, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário; [Jur. XP: incluir sinistro sem o pagamento da indenização] [automática]
15. Caso as obras do Empreendimento Imobiliário venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a [(i) 30 (trinta) dias ou (ii) 90 (noventa) dias, exclusivamente no caso de paralisação ocasionada pela pandemia do “Covid-19”]; [Jur. XP: entendo que devemos prever que a pandemia não constitui casos fortuito e de força maior e que esse prazo só é válido caso haja decreto ordenando a paralisação de obras] [automática]
16. Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos desta Cédula, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de [30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento]; [Jur. XP: avaliar inclusão da avalista]
17. Se a Devedora deixar de apresentar (i) o “Habite-se”, ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Conclusão das Obras;
18. Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da promessa de cessão fiduciária aqui tratada; [automático]
19. Se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus e não seja apresentado pela Devedora o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até [30 (trinta) dias contados da sua ocorrência];
20. Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);
21. Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assemblei Geral de Titulares do CRI, e do Agente de Medição;
22. Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares do CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente;;
23. Se for constatado, a qualquer tempo, que os recursos objeto do Financiamento Imobiliário não foram integralmente direcionados para o Empreendimento Imobiliário; [Automático]
24. Se for constatado, a qualquer momento, o não recolhimento pontualmente os encargos fiscais e previdenciários resultantes dos recursos objeto do Financiamento Imobiliário, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de infração; [automático]
25. Caso esta Cédula, os Documentos da Operação, ou quaisquer das obrigações da Devedora oriundas desta Cédula ou dos Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora, Avalista, Partes Relacionadas a estes, incluindo, mas não se limitando, ou por qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou funcionários; [automático] [automático]
26. Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade desta Cédula, ou de qualquer dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas desta Cédula ou dos demais Documentos da Operação; [automático] [automático]
27. Redução do capital social ou resgate das ações da Devedora, sem a prévia autorização da Securitizadora, ressalvadas reduções do capital social que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 10.2.2 acima;
28. Caso seja constatado pelo Agente de Medição em algum Relatório de Medição que a Devedora incorreu em um atraso superior a [10% (dez por cento)] na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 3.4.3.1 abaixo;
29. Caso a totalidade dos CRI emitidos no âmbito da presente Operação de Securitização não seja subscrita dentro do Prazo de Colocação; [Jur. XP: confirmar – seria vencimento antecipado ou ajuste no valor da CCB?] [Nota XPA: os titulares dos CRI decidirão pela continuidade ou não dos CRI de forma parcial? Entendo que devemos prever a possibilidade de distribuição parcial, ou caso não haja a subscrição e integralização total dos CRI a operação é desfeita]
30. Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.2 acima, em até [10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora nesse sentido];
31. Caso as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes indicadas nas alíneas [=] da Cláusula 2.3 acima não sejam cumpridas até [=]; [Jur. xP: confirmar, considerando o comentário no item aa acima] [Nota XPA: os titulares dos CRI decidirão pela continuidade ou não dos CRI de forma parcial se as CPs subsequentes não forem cumpridas? Nesse caso, ou prevemos a possibilidade de distribuição parcial, ou caso não haja o cumprimento de CP em algum momento de integralização, a operação é desfeita]
32. Caso vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Devedora ou da Avalista, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), com relação à Devedora, ou R$5.000.000,000 (cinco milhões de reais), com relação à Avalista, exceto se comprovada, em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) o adimplemento da referida dívida vencida]; [automático]
33. i) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil e ao trabalho análogo ao escravo; ou (ii) proveito criminoso da prostituição pela Devedora ou pela Avalista e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora ou da Avalista e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da pela Devedora ou da Avalista; [automática]
34. condenação por decisão judicial em segunda instância ou arbitral final por crime ao meio ambiente pela Devedora ou pela Avalista e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista; ou por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora ou da Avalista;
35. existência de denúncia aceita decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou, ainda, decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme termo definido abaixo): (i) pela Devedora ou pela Avalista, e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista; ou (ii) por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora ou da Avalista e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da pela Devedora ou da Avalista;
36. autuações contra a Devedora ou a Avalista por quaisquer órgãos governamentais cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), com relação à Devedora, ou R$5.000.000,000 (cinco milhões de reais), com relação à Avalista, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso, impugnação, ou for obtida qualquer outra medida judicial com efeitos suspensivos, no prazo estipulado pela autoridade competente, ou em caso de omissão no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
37. caso seja proferida qualquer decisão de exigibilidade imediata, contra a Devedora e/ou contra a Avalista, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), com relação à Devedora, ou R$5.000.000,000 (cinco milhões de reais), com relação à Avalista, exceto se obtido efeito suspensivo, em até [15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos)] ou no prazo legal, da referida decisão ou sentença; e/ou
38. Não atendimento dos índices financeiros definidos abaixo (“Índices Financeiros”) a serem apurados pela Devedora, e verificados [trimestralmente] pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Avalista e da Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento conforme previsto nos incisos [=] da Cláusula [=] abaixo, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Avalista e da Devedora relativas ao período findo em [=] (inclusive): [**Nota SMT:** Favor confirmar] [Jur. XP: confirmar inclusão da avalista]

Para os fins desta Cédula:

“Dívida Líquida”: [a soma dos valores indicados nas rubricas contábeis “Contas a pagar Terrenos” e “Adiantamento de clientes” 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].

“Patrimônio Líquido Contábil”: [patrimônio líquido, exceto (i) eventuais futuras reavaliações de ativos; e (ii) ativos de renda (empreendimentos ou SPEs) desde que consolidados no balanço, bem como os empréstimos financeiros que sejam vinculados a tais ativos de renda ou às SPEs detentoras desses ativos].

“Caixa”: [a soma dos valores indicados nas rubricas contábeis Caixa e equivalente a caixa].

“VPL Recebíveis”: [●].

“Estoque de Unidades”: [unidades do Empreendimento Imobiliário que compõe o estoque da Devedora e que não foram vendidas]. Considerando-se o valor de R$/m2 das últimas 5 (cinco) vendas realizadas. [Jur. XP: como fica esse item em relação à avalista]

“Valores Retidos do CRI”: [a soma do saldo devedor do Valor Nominal Unitários dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas].

“Recebíveis Totais de Vendas Realizadas”: [valores vencidos ou vincendos oriundos da venda de unidades já vendidas].

“Saldo de Custos de Obras a Realizar”: [●].

**10.2.** Para os fins desta Cláusula 10, "Partes Relacionadas" significa: (a) os acionistas ou sócios da Devedora ou suas subsidiárias; (b) todas e quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras de, controladas por ou coligadas a qualquer acionista ou sócio da Devedora ou suas subsidiárias; (c) o administrador da Devedora, suas subsidiárias ou suas controladas ou coligadas; (d) o cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora ou suas subsidiárias; ou (e) qualquer pessoa jurídica que seja controlada, direta ou indiretamente, por qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora ou suas subsidiárias ou seus respectivos cônjuges ou referidos parentes. [Jur. XP: incluir avalista nos itens]

**10.2.1** No curso da presente Emissão, fica desde já autorizado à Devedora conceder mútuos à Avalista, desde que, em conjunto, todos e quaisquer mútuos concedidos à Avalista, não superem o valor agregado de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Limite Global”).

**10.3.** A Devedora se obriga a notificar o Credor, com cópia para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 10.1 acima, em até [2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência].

**10.3.** Caso a Assembleia Geral dos titulares dos CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação, devidamente convocada nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, esta Cédula será considerada vencida antecipadamente. [Nota XPA: Ok com o conceito para vencimento não automático. Favor incluir regra sobre vencimento auomático]

[Jur. XP: ajustar procedimento para termos hipóteses automáticas e não automáticas]

**10.4.** A Devedora desde já se obriga a encaminhar, em até [5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação do Credor e/ou da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário], qualquer informação e/ou documentação necessária para o acompanhamento das Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas nas Cláusulas acima.

**10.5.** A Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, com cópia ao Credor e o Agente Fiduciário, semestralmente, a partir de [06 (seis) meses a contar da emissão da presente Cédula], declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

**10.5.1.** Caso a Devedora comunique a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, deverá fornecer todas as informações necessárias sobre o evento (sem prejuízo da solicitação de fornecimento de informações adicionais pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário).

**10.6.** Em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas decorrentes desta Cédula, a Devedora deverá pagar à Securitizadora o saldo devedor das Obrigações Garantidas,a ser calculado na forma da Cláusula 4 desta Cédula, incluindo ainda as despesas e todos e quaisquer demais valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos desta Cédula e dos demais Documentos da Operação, devidos até a data do seu efetivo pagamento, acrescido do Prêmio indicado na Cláusula 8.2 abaixo, a ser efetuado no prazo de 5 (cinco) dias a contar da comunicação nesse sentido encaminhada pela Securitizadora.

**10.7.** Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto na cláusula acima, sujeitará a Devedora ao pagamento das penalidades previstas na Cláusula 11 abaixo.

**10.8.** A Devedora desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o valor informado pela Securitizadora na forma da Cláusula 10.5 acima.

**11. DA IMPONTUALIDADE**

**11.1.** Ocorrendo impontualidade de qualquer obrigação depagamento da Devedora, o valor devido será atualizado monetariamente *“pro rata die”* com base no IPCA – IBGE, acrescido dos juros contratuais, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, e ainda dos juros de mora, que nunca serão inferiores a 1% (um por cento) ao mês ou fração de dias em atraso e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito atualizado monetariamente pelo IPCA – IBGE, desde a data do vencimento até a data da efetiva liquidação.

**11.2.** Serão igualmente devidas custas, despesas judiciais e honorários advocatícios, se o Credor e/ou sua cessionária tiver de recorrer a processos judiciais para recebimento de seu crédito ou defesa de seus direitos nos termos desta Cédula.

**11.3.** Serão considerados mera liberalidade do Credor e/ou sua cessionária e não caracterizarão novação ou alteração contratual, quaisquer recebimentos efetuados fora dos prazos estipulados ou sem a aplicação integral das penalidades previstas, bem como a não execução das Garantias ora prestadas ou o não exercício imediato de qualquer direito de que o Credor e/ou sua cessionária seja titular.

**12. DA EXECUÇÃO**

* 1. Em caso de inadimplemento de qualquer obrigação oriunda desta Cédula, a Securitizadora, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, poderá iniciar o processo de execução das Garantias, na forma prevista na Lei 9.514/97. A Securitizadora poderá, também, a seu exclusivo critério, e sem qualquer ordem de preferência, executar a Avalista e as outras garantias ora instituídas ou executá-las cumulativamente, caso cada uma delas, isoladamente, não seja suficiente para saldar o débito da Devedora.
  2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento da dívida, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago pela Devedora, nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/1997.

* 1. No caso de execução de quaisquer das garantias ora instituídas, independente do rito pelo qual tenha optado a Securitizadora para realizá-la, a Devedora ficará sujeita a multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor desta Cédula a título de pena convencional, nos termos do artigo 409 e seguintes do Código Civil, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como ao pagamento de todas as demais custas e despesas para a execução das Garantias.

1. **DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA E DA AVALISTA E DEMAIS OBRIGAÇÕES**
   1. A Devedora e a Avalista declaram, sob as penas da lei, expressamente que: [**Nota SMT:** Sob validação] [Jur. XP: incluir declarações de representação, aprovações e capacidade de cumprimento/a emissão não gera descumprimento/ obrigações são válidas e vinculantes/ não está vigente nenhum hipótese de VA/é titular do empreendimento imobiliário/ cumpre as leis e possui licenças aplicáveis]
2. Conhecem e cumprem a legislação especial que regulamenta o Empreendimento Imobiliário, qual seja, a Lei nº 4.591/64;
3. Não ocultaram ou ocultarão do Credor e da Securitizadora qualquer fato ou circunstância que represente ou venha a representar risco para a Operação de Securitização e/ou às Garantias ora instituídas;
4. Não existem quaisquer litígios ou dívidas sobre o Imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário ou relativos aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, ambientais ou outras medidas judiciais que possam atingir as Garantias prestadas na presente Cédula;
5. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente oferecidos em garantia encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas;
6. Não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para a celebração desta Cédula, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los, tendo tido tempo suficiente para a análise detalhada e diligência para a celebração desses instrumentos; discutindo termos, taxas, prazos e demais condições, mediante recebimento prévio das minutas para exame, sendo assistidos por seus advogados durante toda a negociação;
7. Conhecem e entendem a gravidade da situação ocasionada pela pandemia “Covid-19” e atestam possuir, neste momento, totais condições de cumprimento e continuidade desta Cédula e demais Documentos da Operação celebrados; [Jur. XP: vide comentário acima nesse sentido]
8. Possuem totais condições de cumprir com suas obrigações assumidas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, não podendo alegar, no presente ou no futuro, que um eventual inadimplemento se deu por conta das consequências trazidas pela crise econômica advinda da pandemia mencionada acima, sendo certo que, desde que reconhecido pelo governo de São Paulo estado de calamidade pública em razão da pandemia de “Covid-19”, durante referido período, o vencimento antecipado desta Cédula, inclusive em razão da verificação dos eventos descritos na Cláusula 10.1.3 acima, ficará condicionado à prévia deliberação dos titulares dos CRI; [Jur. XP: confirmar, em linha com comentário acima – salvo engano, nenhum decreto até o momento proibiu a continuidade de obras]
9. Estão cientes e se obrigam, para todos os efeitos e fins de direito, pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, inclusive daqueles decorrentes da pandemia “Covid-19”, renunciando expressamente a qualquer direito presente ou futuro de invocá-los em seu favor, seja para suspender qualquer uma das obrigações aqui assumidas nesta Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação, seja para se exonerar dos efeitos de um eventual inadimplemento contratual; e
10. Atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (c) cumprem as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades [Jur. XP: incluir diretores e administradores]; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, qualquer violação às Leis Anticorrupção;
11. Cumprem rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000 (“Lei nº 10.165”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
12. não foi notificada, citada ou de qualquer forma cientificada de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures, desta Escritura e dos Documentos da Operação;
13. as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
14. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
15. 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. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações nos termos desta CCB e dos demais documentos relacionados aos CRI, dos quais a Devedora seja parte;
17. não tiveram sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, bem como não se encontram em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
18. não praticaram, não tem conhecimento da prática, bem como não pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
19. não há, contra a Devedora e/ou Avalista, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
20. estão devidamente autorizadas a celebra a presente Cédula e os Documentos da Operação, e a cumprir com todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas da Devedora quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
21. a celebração desta Cédula e dos Documentos da Operação, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora e pela Avalista;
22. são sociedades devidamente organizadas e constituídas, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
23. as pessoas que representam a Devedora e a Avalista na assinatura desta Cédula e nos Documentos da Operação têm poderes bastantes para tanto;
24. cumprem, por si e por seus administradores, com as regras de destinação dos recursos decorrente desta Cédula;
25. cumprem, por si e por seus administradores, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 476, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
26. esta Cédula e os demais Documentos da Operação que faz parte e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Devedora e da Avalista, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
27. a celebração desta Cédula e dos Documentos da Operação, o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social ou contrato social da Devedora e da Avalista, ou qualquer (1) norma aplicável à Devedora e à Avalista, contrato ou instrumento do qual a Devedora e Avalista, sejam partes ou intervenientes, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Devedora e da Avalista; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Devedora e a Avalista sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora, que não os previstos nesta Cédula ou nos demais Documentos da Operação;
28. não se utilizam de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, contra a Devedora e a Avalista, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
29. as declarações e garantias prestadas nesta Cédula são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data desta Cédula e nenhuma delas omite qualquer fato relevante relacionado aos seus respectivos objetos;
30. não possuem quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas suas demonstrações financeiras ou em suas notas explicativas que possam causar um efeito adverso relevante;
31. estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um efeito adverso relevante;
32. a Devedora e a Avalista possuem todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a falha em obter tais instrumentos não possa causar um efeito adverso relevante;
33. não foram notificadas, citadas ou de qualquer forma cientificadas de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito desta Cédula e dos Documentos da Operação;
34. as informações a respeito da Devedora e da Avalista prestadas nos Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;
35. possuem experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta Oferta e entendem os riscos inerentes à Oferta;
36. não há qualquer alteração na composição societária da Devedora e/ou da Avalista, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;
37. inexiste violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Devedora ou pela Avalista, ou por suas Partes Relacionadas;
38. (a) seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Devedora e da Avalista, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Securitizadora, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizarão eventuais pagamentos devidos exclusivamente por meio de transferência bancária;
39. não houve: (a) utilização dos recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realização de ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realização de pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realização de um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e
40. (xxx) direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

* 1. Das demais Obrigações da Devedora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Cédula, a Devedora: [**Nota SMT:** Sob validação] [Jur. XP: incluir obrigação de reforço de garantia e manutenção do valor mínimo/recomposição dos fundos/cumprir a icvm 476/ cumprir leis aplicáveis a ela/manter licenças válidas e vigentes/ notificar em caso de declaração falsa, incorreta, etc.] [Jur. XP: incluir obrigações da avalista]

1. Assume a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto ao Credor o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Cédula, esta será automaticamente considerada intimada nos termos da Cláusula abaixo;
2. Responsabiliza-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou nos Documentos da Operação, inclusive atestando que estes não foram objeto de fraude ou adulteração;
3. Obriga-se a entregar ao Credor e/ou sua cessionária a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até a data de vencimento desta Cédula;
4. Obriga-se a entregar ao Credor e/ou sua cessionária, mediante solicitação destas neste sentido, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
5. Dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e fará com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
6. Informará o Credor e a sua cessionária qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
7. Comunicará imediatamente ao Credor e a sua cessionária a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
8. Se compromete a utilizar os recursos recebidos em virtude desta Cédula exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;
9. Não poderá transferir ou prometer transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor;
10. Arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, registros de títulos e documentos, registros de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização desta Cédula e para a perfeita formalização das Garantias e dos demais instrumentos da Operação de Securitização, incluindo os custos decorrentes de eventuais aditamentos aos instrumentos da Operação de Securitização;
11. Arcará com todas as despesas extraordinárias incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciários dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos custos de convocação de assembleias dos titulares dos CRI, de publicação e de elaboração dos Aditamentos;
12. Comprovará semestralmente ao Credor e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Imobiliário, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta Cédula;
13. Enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta Cédula estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;
14. Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
15. Procederá com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
16. Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
17. Não contratará empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como não outorgará avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI;
18. Não distribuirá rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;
19. Manterá durante a vigência desta Cédula, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
20. Enviará ao Agente Fiduciário e à Securitizadora: (i) anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias após o encerramento do respectivo exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e da Avalista, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; acompanhada (2) do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Devedora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (ii) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e da Avalista, com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado; acompanhada (2) do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Devedora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; [**Nota SMT:** Favor confirmar se teremos verificação trimestral ou apenas anual]
21. Disponibilizará à Securitizadora os documentos e informações necessários para a apuração pela Securitizadora dos cálculos da Razão Mínima de Garantia nos prazos e conforme descrito nesta Cédula, bem como as demais informações que entender relevante para a análise do Credor;
22. Apresentará, sempre que solicitado, em até 03 (três) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pelo Credor e/ou sua cessionária nesse sentido, a relação de prestadores de serviços alocados na obra e as certidões negativas do FGTS e ISS, da Devedora, bem como os relativos ao Empreendimento Imobiliário;
23. Apresentará, sempre que solicitado, em até [03 (três) Dias Úteis], a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pelo Credor e/ou sua cessionária nesse sentido, a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários relativos ao Imóvel, dentro de sua validade;
24. Apresentará, sempre que lhe for exigido pelo Agente de Medição e/ou pelo Credor e/ou pela Securitizadora, em até [03 (três) Dias Úteis], a contar do recebimento da respectiva solicitação escrita enviada, outros documentos para comprovação da aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário e cumprimento das demais obrigações aqui estabelecidas incluindo a apresentação dos balancetes trimestrais relativos ao patrimônio de afetação;
25. Apresentará, sempre que solicitado e observados os respectivos prazos para contratação, as apólices dos Seguros, tendo em referidas apólices a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, assim como o comprovante de pagamento e quitação dos respectivos prêmios;
26. Apresentará o Auto de Conclusão (“Habite-se”) relativo ao Empreendimento Imobiliário, expedido pelo Poder Municipal competente, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão das Obras;
27. Comprovará, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão das Obras, o registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente;
28. Enviará à Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês em questão os extratos bancários da Conta de Livre Movimentação para fins de comprovação da condição prevista na Cláusula 3.3, “b” acima; e
29. Comprovará, em até [60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão], prorrogáveis uma única vez por um período de [30 (trinta) dias], o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. [Jur. XP: sugiro manter somente no instrumento de AF]
    1. A Devedora, neste ato, renuncia ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias que, nos termos do artigo 34 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”), consta no [•] da matrícula do Empreendimento Imobiliário, se obrigando, portanto, a não desistir da incorporação do Empreendimento Imobiliário.
30. **DAS COMUNICAÇÕES**
    1. Todas as intimações, avisos ou comunicações exigidas nesta, ou decorrentes desta Cédula, por quaisquer das Partes contratantes à outra, serão feitos através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo, ou equivalente, por *"e-mail"*, ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Qualquer notificação, aviso ou comunicação será considerado recebido: **(a)** [48 (quarenta e oito) horas] depois do seu envio em caso de telegrama ou "*e-mail*"; **(b)** [10 (dez) dias após o seu despacho], no caso de carta registrada; e **(c)** na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta Cláusula, serão enviados às Partes nos endereços indicados no preâmbulo desta Cédula ou nos endereços que quaisquer das Partes indicarem por escrito às demais.
31. **DA CESSÃO**
    1. Os direitos creditórios decorrentes desta Cédula serão cedidos pelo Credor à Securitizadora, com o que, desde logo, declara-se ciente e de acordo a Devedora, subsistindo todas as Cláusulas desta Cédula, incluindo as garantias constituídas nos termos desta Cédula e dos demais documentos relacionados, em favor da Securitizadora.
    2. Em razão da securitização dos direitos creditórios decorrentes desta Cédula, as liberações dos recursos à Devedora, nos termos ajustados nesta Cédula, ficarão condicionadas ao recebimento, pela Securitizadora (que passará a ser, pela sub-rogação, a credora dos Créditos Imobiliários), dos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI.
    3. Caso o investidor do CRI não proceda com o pagamento do valor de integralização dos CRI à Securitizadora, o Valor do Crédito desta Cédula passará a ser o valor efetivamente integralizado nos termos previstos nesta Cédula, e a Securitizadora e o Credor estarão desobrigados de liberar os recursos à Devedora, e não responderão por quaisquer danos que a não liberação dos recursos possa vir a ocasionar.
    4. As disposições das Cláusulas 15.1 a 15.3 acima são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, sendo integralmente compreendidas e aceitas pela Devedora, que está expressamente de acordo com a isenção de qualquer responsabilidade por parte do Credor e da Securitizadora na hipótese prevista nesta Cláusula 15 e subitens.
    5. O Credor não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão da presente Cédula (conforme modelo constante no Anexo desta Cédula), inclusive em relação a eventuais cessões posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.
    6. Após a celebração do Contrato de Cessão, o termo “Credor” passará a designar unicamente a Securitizadora, para todos os fins e efeitos de direito desta Cédula e das garantias.
32. **DO MANDATO**
    1. A Devedora em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Credor e/ou sua cessionária sua bastante procuradora, até a quitação total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para representá-la nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, tudo relacionado com a presente Cédula e o Empreendimento Imobiliário, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato. [Jur. XP: mencionar seguradoras, RGI e demais cartórios e prefeitura de forma expressa e poderes para registro, cancelamento, averbação]
    2. A outorga da procuração mencionada nesta Cláusula, não importa na obrigatoriedade do Credor e/ou sua cessionária em exercer os poderes correspondentes, tratando-se tais condições de uma mera faculdade desta.

1. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Monitoramento das Obras. A Devedora declara expressamente que aceita o monitoramento das obras pela Securitizadora e peloAgente de Medição, sem prejuízo da responsabilidade prevista no artigo 618 do Código Civil Brasileiro.
   2. Responsabilidade Solidária. A Devedora e a Avalista, por meio desta Cédula, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas pela Devedora e, assim, assinam esta Cédula concordando com todos os seus termos.
   3. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula obriga as Partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, a qualquer título, podendo ser cedida, no todo ou em parte, constituindo a presente Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 28 da Lei 10.931/04. Fica, contudo, vedada à Devedora a cessão das obrigações oriundas desta Cédula a terceiros, sem a prévia e expressa autorização do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso.
   4. Formalizações e Aditamentos: Assinam esta Cédula a Devedora, a Avalista, o Credor e a Securitizadora em via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo que apenas a via do Credor poderá ser objeto de negociação e das demais vias constará a expressão “não negociável”.
      1. Esta Cédula poderá ser aditada, retificada e ratificada mediante termo de aditamento escrito, com os requisitos previstos na Cláusula 15.7 acima, quanto à quantidade de vias e via negociável, que passará a integrar esta Cédula para todos os fins de direito, ficando desde já as Partes cientes e de acordo que eventual modificação no Valor do Crédito desta Cédula em razão da não realização de quaisquer parcelas de integralização na forma prevista na Cláusula 2.1.1. não demandará aditamento, sem prejuízo da obrigação de ser o Credor informado de tal ocorrência após a emissão dos CRI.
      2. Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração nesta Cédula, após a emissão dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que esta Cédula poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, inclusive sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos demais documentos da Operação de Securitização, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.
      3. Sem prejuízo do disposto acima, caso realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente/Credor original dos Créditos Imobiliários, nos termos dos demais documentos da Operação de Securitização, 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 pelo Credor e/ou sua cessionária e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Credor, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.
   5. Proteção de Dados: A Devedora e os Avalistas e seus representantes legais consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam 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.
   6. Securitização: As Partes declaram que esta Cédula integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os demais Documentos da Operação.
   7. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.
      1. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.
      2. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta Cédula, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.
2. **DO FORO**
   1. Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam a presente Cédula em formato digital, sendo 1 (uma) identificada como “*Via Negociável*” e as demais como “*Via Não Negociável*”, para que produza um só e único efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, [•] de [●] de 2021.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)*

*(Página 1/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº [•] – Financiamento Imobiliário celebrada entre [Zipdin Soluções Digitais Sociedade de Crédito Direto S.A.], Apogee Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gafisa S.A. e Isec**Securitizadora S.A., em [•] de [●] de 2021)*

**APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Emitente*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| CPF/ME:  Cargo: |  | CPF/ME:  Cargo: |

**[ZIPDIN SOLUÇÕES DIGITAIS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.]**

*Credor*

|  |  |
| --- | --- |
| Nome:  Cargo:  CPF: |  |

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Interveniente Anuente*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF:  Cargo: |  | Nome:  CPF:  Cargo: |

*(Página 2/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº I1 – Financiamento Imobiliário celebrada entre [Zipdin Soluções Digitais Sociedade de Crédito Direto S.A.], Apogee Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gafisa S.A. e Isec**Securitizadora S.A., em [•] de [●] de 2021)*

**GAFISA S.A.**

*Avalista*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| CPF/ME:  Cargo: |  | CPF/ME:  Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

*(verso da Cédula de Cédula de Crédito Bancário nº [•] – Financiamento Imobiliário**celebrada entre [Zipdin Soluções Digitais Sociedade de Crédito Direto S.A.], Apogee Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gafisa S.A. e Isec**Securitizadora S.A., em [•] de [●] de 2021)*

**MODELO DE TERMO DE ENDOSSO**

Por meio do presente Termo de Endosso, o credor desta Cédula de Crédito Bancário n.º I1 – Financiamento Imobiliário (“CCB”), [**ZIPDIN SOLUÇÕES DIGITAIS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.,** sociedade por ações, com sede no Estado do Rio de Janeiro, Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Guilhermina Guinle, nº 272, 8º andar, Botafogo, CEP 22270-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.414.009/0001-59], neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Endossante”), endossa essa CCB para a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”), transferindo todos os direitos constante desta Cédula, sem qualquer coobrigação ou responsabilidade pelo adimplemento da dívida e não respondendo pela solvência da Devedora,passando a Securitizadora a ser a nova “Credora” desta Cédula.

As partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica deste Termo de Endosso, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito. As partes reconhecem ainda que, independentemente da forma de assinatura esse Termo de Endosso tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, [•] de [●] de 2021.

**[ZIPDIN SOLUÇÕES DIGITAIS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.]**

*Endossante*

|  |  |
| --- | --- |
| Nome:  Cargo:  CPF: |  |

**ANEXO I À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º [•] – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

***Cronograma de Pagamentos***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Data de Pagamento** | **Tai** | **Pagamento de Juros** |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |

**ANEXO II À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º [•] – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

***Despesas da Operação***

***[a ser inserido]***

Despesas Iniciais e Recorrentes

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PRESTADOR** | **DESCRIÇÃO** | **PERIODICIDADE** | **VALOR LÍQUIDO** | **GROSS UP** | **VALOR BRUTO** | **RECORRENTE ANUAL** | **FLAT** | **RETENÇÕES** |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| **TOTAL** | **[●]** | **[●]** | **[●]** | **[●]** | **[●]** | **[●]** | **[●]** | **[●]** |

(\*) Custos Estimados

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da Devedora:

(i) 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;

(ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo:

* + - * 1. Com relação à implantação e Registro da CCI no sistema da B3, parcela de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro; e
        2. Com relação à custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais no valor de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, sempre reajustadas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, parcelas anuais de R$20.000,00 (vinte mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, reajustadas pela variação acumulada do IPCA,. 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-homem 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 Devedora 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 Devedora;

(iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

(v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;

(vi) honorários do assessor legal;

(vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) remuneração recorrente da Devedora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem.

(ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R$ [•] ([•]), atualizada pelo IPCA;

(x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R$ [•] ([•]) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$ [•] ([•]) 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$ [•] ([•]) ano;

B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) 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

(vi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Devedora 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 dele

**ANEXO III À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º [•] – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

***Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos***

***Cronograma Indicativo***

Despesas a serem incorridas pela Devedora para a construção e desenvolvimento do empreendimento denominado “*[•]”*, localizado na cidade de [•], estado de [•], na [●], n.º [●], CEP [●], cuja incorporação encontra-se registrada no [●] da matrícula nº [●] do [●]º Oficial de Registro de Imóveis de [=], em [•], totalizando o montante de R$[•] ([•]).



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



**ANEXO IV À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º [•] – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

***Modelo de Relatório***

Ref.: Cédula de Crédito Bancário nº [•] – Financiamento Imobiliário, emitida pela Apogee Empreendimentos Imobiliários Ltda., lastro da [•]ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A. (“Emissão”)

Período de [•] a [•]:

**APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**,sociedadecom sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [07.984.072/0001-60](http://cnpj.info/07984072000160), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R$[•] ([•]) dos recursos relativos à Cédula de Crédito Bancário n.º [•] – Financiamento Imobiliário de sua emissão, ao Empreendimento Imobiliário conforme abaixo descrito e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou]comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento da parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Endereço | Cartório/  Matrícula |
| “*[•]*” | [•]. | Matrícula nº [•] do [•]º Oficial de Registro de Imóveis de [•] |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Descrição do Serviço | Data de Pagamento | Razão Social / Nome | Nº da Nota Fiscal (NF-e) | Valor Total do Serviço | Porcentagem do lastro Utilizado (%) | Total Utilizado |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Total | | | | | [•]% | R$ [•] |

São Paulo, [•] de [•] de [•].

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

**APOGEE EMPREENDIMENTOS   
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**ANEXO V À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º [•] – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

***Modelo de Declaração***

**APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**,sociedadecom sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [07.984.072/0001-60](http://cnpj.info/07984072000160), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora” ou “Emitente”), em conjunto com a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Gafisa” ou “Avalista”), vêm, por meio do presente, **declarar** à **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”) que (i) não se encontra em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado prevista na Cláusula 10.2 da Cédula de Crédito Bancário n.º [•] – Financiamento Imobiliário, emitida em [•] de 2021 (“CCB”) e (ii) se encontram ambas em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da CCB e dos demais Documentos da Operação, conforme definido em referida CCB.

**APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Emitente*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [•] |  | Nome: [•] |
| CPF/ME: [•]  Cargo: [•] |  | CPF/ME: [•]  Cargo: [•] |

**GAFISA S.A.**

*Avalista*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [•]  CPF/ME: [•]  Cargo: [•] |  | Nome: [•]  CPF/ME: [•]  Cargo: [•] |