

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS, HIPOTECA EM 1ª GRAU, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS, GARANTIA FIDEJUSSÓRIA E OUTRAS AVENÇAS

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº FP 2310/19

Valor do Crédito	Data da Assinatura	Local de Emissão	Data do Vencimento
Até R\$ 11.700.000,00	18 de outubro de 2019	São Paulo	12 de dezembro de 2022

A. QUADRO RESUMO

CREDORA:

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada "**CREDORA**" ou "**FAPA**";

DEVEDORA:

PÁTRIA SPE LTDA., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente "**DEVEDORA**" ou "**CONSTRUTORA**";

AVALISTAS:

PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 289.021.328-54, portador da carteira de identidade RG nº 27.722.822-0, expedida pela



SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, à Rua Júlio Prestes, nº 792, Bairro Jardim Aviação, CEP 19020-440, doravante designado "Paulo", observada a outorga uxória ora outorgada por sua cônjuge, nos termos do inciso III do art. 1.647 do Código Civil, Sra. **Veridiana Lemes Soares Bagnoli de Arruda Cesar**, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 308.924.048-33, portadora da carteira de identidade RG nº 35.337.164-6, expedida pela SSP-SP em 20/Maio/2011, residentes e domiciliados na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, no endereço acima.

VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Avenida Vereador Aurelino Coutinho, nº 2.649, Jardim Alto da Boa Vista, CEP 19.053-360, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.804.463/0001-10, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Vivatti" e, em conjunto com o Paulo, "GARANTIDORES");

INTERVENIENTES ANUENTES:

ISEC SECURITIZADORA S.A., 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, na qualidade de cessionária desta CCB, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora");

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., sociedade com sede na Av. Brig. Faria Lima, 1.663 – 3º andar, Jd. Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob Nº 14.744.231/0001-14, na qualidade de **AGENTE DE ACOMPANHAMENTO** da CCB ("BREI");

CREDORA, DEVEDORA, GARANTIDORES, a Securitizadora e a BREI, em conjunto denominados "Partes" e, individual e indistintamente denominadas "Parte".

1. IMÓVEL E EMPREENDIMENTO:

Imóvel: Descrito na matrícula nº 69.495 do Registro Geral do Livro nº 2 do Registro Geral do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, assim caracterizado: área de terras urbanas, sem benfeitorias, com 31.067,24m², situada na Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros, na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo ("Imóvel").

A. Modo de Aquisição: Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no 3º Tabelião de Notas da Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, Livro 529, fls.066/070, em 15 de agosto de 2016, protocolada sob o nº 236.100 em 29 de novembro de 2016.



B. Destinação do Financiamento Imobiliário: Os recursos objeto do presente Financiamento Imobiliário (conforme definido abaixo), serão aplicados pela **DEVEDORA** até a Data do Vencimento, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX desta CCB ("Cronograma Indicativo"), no Imóvel, para a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou incorporação e/ou urbanismo e/ou participação do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden**", conforme descrito no Anexo VII, o que poderá abranger os custos diretos relativos à construção, assim caracterizado: empreendimento destinado à construção de 78 (setenta e oito) unidades residenciais, e ainda, de 1 (uma) portaria, 1 (um) centro de convívio, 1 (uma) brinquedoteca, 4 (quatro) vagas de estacionamento de veículos de passeio para visitantes, 1 (uma) área verde/lazer. O projeto de construção do referido empreendimento foi devidamente aprovado pelas autoridades competentes e a incorporação imobiliária está registrada no R.05 da matrícula nº 495.645 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo. Os recursos obtidos por meio desta CCB serão utilizados única e exclusivamente para a construção do "**Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden**" ("EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO").

a) A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela **DEVEDORA** (i) trimestralmente a partir da Data de Emissão desta CCB, mediante o envio, à Securitizadora, à BREI e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definidos): (a) do relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo VII desta CCB, com valores e percentuais destinados ao **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**; e (b) do relatório de acompanhamento da evolução física da obra; (ii) em até 30 (trinta) dias da solicitação da Securitizadora, da BREI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido; ou (iii) em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo de exigência de alguma autoridade ou órgão regulador, mediante declaração, conforme modelo disposto no Anexo VIII desta CCB, desde que os recursos já tenham sido devidamente utilizados, respeitado o prazo limite da Data do Vencimento desta CCB ("Relatório Trimestral");

b) Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Trimestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela **DEVEDORA**, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela **DEVEDORA**, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta CCB, conforme destinação dos recursos prevista no item B acima;

c) Na hipótese da **CREDORA** e/ou Agente Fiduciário dos CRI vir a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos objeto desta Emissão, a **DEVEDORA** deverá enviar, obrigatoriamente, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados no



EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO e já utilizados, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação ou em prazo inferior conforme tenha sido demandado pela autoridade competente;

d) Sem prejuízo do seu dever de diligência, a **CREDORA**, a Securitizadora, e/ou o Agente Fiduciário dos CRI assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela **DEVEDORA** ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela **DEVEDORA**, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da **DEVEDORA**, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Trimestral; e ✓

e) Os recursos obtidos pela **DEVEDORA** com a emissão desta CCB não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão desta CCB, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito do Empreendimento Imobiliário. A **DEVEDORA** declara que, excetuados os recursos obtidos com a emissão da CCB, o Empreendimento Imobiliário não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em cédulas de crédito bancário de emissão da **DEVEDORA**. ✓

C. Prazo para a Conclusão do Empreendimento Imobiliário: Até 30/11/2020, 13 meses, contados da presente data.

2. LIBERAÇÃO DAS PARCELAS:

A. Valor do Crédito: até R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) a ser liberado à **DEVEDORA** pela Securitizadora, observadas as Condições para Liberação das Parcelas (conforme definidas abaixo), após as respectivas chamadas de capital aos titulares de CRI, e de acordo com o desenvolvimento das obras do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, observado o Cronograma Indicativo, o Relatório de Liberação de Parcelas (conforme abaixo definidos) e demais termos e condições previstos na CCB ("Financiamento Imobiliário"). ✓

B. Quantidade de Parcelas a Liberar: 15 (quinze) parcelas. ✓

C. Datas das Liberações, Valores das Parcelas e Percentual de Obra ("Parcelas do Financiamento"):



PARCELA	MÊS	% ESTIMADO		DESMBOLSO ESTIMADO (R\$)	
		MENSAL	ACUMULADO	MENSAL	ACUMULADO
1	Até 30/10/19	19,88%	39,88%	R\$ 3.087.450,00	R\$ 3.087.450,00
2	10/11/2019	3,13%	43,01%	R\$ 448.391,00	R\$ 3.535.841,00
3	10/12/2019	4,61%	47,62%	R\$ 660.410,00	R\$ 4.196.251,00
4	10/01/2020	4,71%	52,33%	R\$ 674.736,00	R\$ 4.870.987,00
5	10/02/2020	4,69%	57,02%	R\$ 671.871,00	R\$ 5.542.858,00
6	10/03/2020	4,68%	61,70%	R\$ 670.438,00	R\$ 6.213.296,00
7	10/04/2020	4,78%	66,48%	R\$ 684.764,00	R\$ 6.898.060,00
8	10/05/2020	4,67%	71,15%	R\$ 669.005,00	R\$ 7.567.065,00
9	10/06/2020	2,56%	73,71%	R\$ 366.735,00	R\$ 7.933.800,00
10	10/07/2020	4,39%	78,10%	R\$ 628.894,00	R\$ 8.562.694,00
11	10/08/2020	4,76%	82,86%	R\$ 681.899,00	R\$ 9.244.593,00
12	10/09/2020	4,75%	87,61%	R\$ 680.466,00	R\$ 9.925.059,00
13	10/10/2020	4,64%	92,25%	R\$ 664.708,00	R\$ 10.589.767,00
14	10/11/2020	3,55%	95,80%	R\$ 508.559,00	R\$ 11.098.326,00
15	10/12/2020	4,20%	100,00%	R\$ 601.674,00	R\$ 11.700.000,00

O cronograma relativo à liberação das parcelas do Financiamento Imobiliário, conforme tabela acima, foi elaborado, nesta data, de acordo com o diagnóstico inicial das obras realizado por empresa de engenharia contratada pela BREI anteriormente à celebração desta CCB, conforme mencionado na alínea "i" da cláusula 2.2.1., abaixo. Os valores efetivamente liberados durante a vigência desta CCB podem ser divergentes dos valores e percentuais acima indicados de forma estimada/aproximada e serão verificados de acordo com a cláusula 2. "Das Condições Para Liberação Das Parcelas", sendo que tal divergência independe de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral para esse fim.

D. Conta Corrente Indicada pela Devedora: Conta Corrente nº 13010870-4, Agência 0033, Banco Santander ("Conta de Livre Movimentação").

E. Condições para Liberação da Primeira Parcela:

- Percentual mínimo de obra executada: 20% (vinte por cento);
- Percentual mínimo de comercialização das unidades financiadas: 55% (cinquenta e cinco por cento);
- Demais condições previstas na cláusula 2.2.1 desta CCB.

As condições para liberação da primeira parcela da CCB foram estipuladas e verificadas pela BREI de acordo com os diagnósticos elaborados pela empresa de monitoramento comercial e financeiro e de engenharia do **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO** por ela contratada.

3. CONDIÇÕES GERAIS DO FINANCIAMENTO:

A. Taxa de Juros: 11,0% (onze inteiros por cento) efetiva anual.

B. Índice de Atualização Monetária: IPCA – IBGE, aplicado mensalmente.



C. Seguro de Responsabilidade Civil da DEVEDORA, na qualidade de CONSTRUTORA – RCC: Em valor não inferior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e com vencimento nunca inferior ao término das obras do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização. ✓

D. Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior ao Custo de Construção (conforme abaixo definido) das unidades hipotecadas pela **DEVEDORA**, conforme cláusula 9 abaixo, tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização, e com vencimento nunca inferior à data de liquidação desta CCB; ✓

E. Seguro de Danos Físicos no Imóvel: Seguro a ser contratado após a conclusão da obra e expedição do Habite-se com validade até a liquidação integral da dívida decorrente desta CCB, em valor não inferior ao Custo de Construção das unidades hipotecadas pela **DEVEDORA**, conforme cláusula 9 abaixo, tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização, e com vencimento nunca inferior à data de liquidação desta CCB; ✓

F. Data de Liberação: todo dia 10 (dez) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso o dia 10 (dez) não seja um Dia Útil. ✓

G. Data de Verificação: Até o 2º (segundo) Dia Útil de cada mês, a **BREI** deverá disponibilizar à Securitizadora, na forma do disposto na Cláusula 14 “DAS DEMAIS INTIMAÇÕES”, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação, pela **BREI**, do implemento cumulativo, pela **DEVEDORA**, de cada uma das condições para liberação das parcelas do Financiamento Imobiliário listadas nas cláusulas 2.3.1 e 2.3.3, ambas abaixo (“Relatório para Liberação das Parcelas”). ✓

H. Data do Término da Carência da Amortização: conforme quadro do Anexo I desta CCB. ✓

I. Data do Vencimento da Dívida: conforme quadro do Anexo I desta CCB. ✓

J. Data para Pagamento da Remuneração: mensal, nas datas constantes do Anexo II desta CCB. ✓

K. Custo de Estruturação da Operação (“CE”): (i) R\$ 409.500,00 (quatrocentos e nove mil e quinhentos reais), equivalente ao percentual de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Valor do Crédito, devida à **BREI**, e (ii) R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais), equivalente ao percentual de 1% (um por cento) do Valor do Crédito, ✓



devido à Securitizadora, os quais serão retidos do valor da primeira liberação das Parcelas do Financiamento. ✓

L. Fundo de Despesas: Durante toda a vigência da Operação de Securitização, deverá ser mantido um fundo de despesas pela **DEVEDORA**, no valor total de R\$ 435.873,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e três reais) ("Valor do Fundo de Despesas"), a ser constituído mediante a respectiva dedução, pela Securitizadora, do valor da primeira liberação das Parcelas do Financiamento, com o objetivo de assegurar o pagamento das despesas decorrentes do CRI, no âmbito da Operação de Securitização (conforme abaixo definida), previstas no Anexo X ("Despesas"), o que fica desde já autorizado pela **DEVEDORA** ("Fundo de Despesas"). ✓

a) A **DEVEDORA** obriga-se a recompor o Fundo de Despesa, para que o mesmo sempre contenha os recursos necessários ao pagamento das despesas da operação, mediante transferência direta dos valores necessários à sua recomposição, para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida), dentro do prazo indicado em notificação prévia a ser enviada pela Securitizadora neste sentido, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas (conforme definidas adiante), nos termos da alínea "s" da Cláusula 10.1. ✓

b) O Fundo de Despesa nunca poderá ser inferior ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesa"). ✓

c) Os recursos do Fundo de Despesas, permanecerão depositados na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado. ✓

d) Caso, quando da liquidação integral dos CRI, cumprimento integral das Obrigações Garantidas e após a quitação de todas as despesas incorridas com a Operação de Securitização, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cumprimento integral das Obrigações Garantidas. ✓

M. Taxas de Monitoramento durante todo o prazo de execução da obra e da Operação de Securitização, serão devidos os valores indicados abaixo, os quais deverão ser pagos pela Securitizadora com recursos retidos dos valores a serem liberados à **DEVEDORA** nos termos desta CCB ou dos valores cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme abaixo definido, mediante nota fiscal em nome da Securitizadora enviada pelo respectivo prestador de serviço ("Taxas de Monitoramento"). ✓



VIA NEGOCLÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(i) A título de monitoramento da evolução da obra, ao prestador Becpro Engenharia e Consultoria Ltda., CNPJ nº 12.656.157/0001-59: R\$ 9.462,89 (nove mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta e nove centavos); ✓

(ii) A título de monitoramento financeiro e comercial da utilização dos recursos, ao prestador Monitor Imobiliário Ltda., CNPJ nº 24.961.698/0001-70: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). ✓

(iii) A título de atualização do *rating* da Operação de Securitização, conforme abaixo definido, ao prestador Liberum Ratings., CNPJ nº 14.222.571/0001-85: parcelas de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), acrescido dos impostos, a serem pagas semestralmente. Semestralmente, a partir da primeira data de desembolso, a BREI deverá providenciar a atualização do relatório de *rating* junto à Liberum Ratings e disponibilizar cópia a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do recebimento do referido relatório, para os fins de verificação do *rating* atribuído à Operação de Securitização, não sendo aplicável à **DEVEDORA**, nos termos desta CCB e dos demais Documentos da Operação, qualquer penalidade ou benefício em decorrência da atualização do *rating*. ✓

(iv) A título de auditoria contábil anual da **DEVEDORA**, ao prestador UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, CNPJ nº 42.170.852/0001-77: parcelas de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a serem pagas anualmente. Uma vez que a auditoria prevista nesse inciso (iv) é destinada à BREI, na qualidade de agente de acompanhamento, a despesa aqui mencionada não integra os custos da Operação de Securitização, sendo um custo exclusivo da **DEVEDORA**. ✓

Os valores acima descritos poderão ser atualizados monetariamente, conforme previsão contida nos contratos celebrados com os respectivos prestadores de serviços.

N. **Valor Mínimo de Desligamento ("VMD")**: O valor mínimo para liberação pela **SECURITIZADORA** de cada futura unidade residencial integrante da garantia hipotecária instituída nesta CCB, que será calculado pela **BREI**, mediante a divisão do valor apurado com base no saldo devedor atualizado do financiamento efetivamente liberado, acrescido do valor pendente de liberação, pela área total privativa de todas as unidades integrantes da garantia hipotecária, multiplicado pela área privativa da unidade a ser liberada, conforme fórmula a seguir. O valor do VMD apurado pela **BREI** será informado à **SECURITIZADORA** e a **DEVEDORA**, juntamente com seu prazo de validade para o respectivo pagamento. ✓

$$\text{VMD} = (\text{SDlib.} + \text{Valib}) \times \text{Apriv}/\text{Apriv. total}$$

Onde:



00074485

VMD = Valor mínimo de desligamento;

SDlib. = Valor do Crédito desembolsado à **DEVEDORA** desde a data de Emissão desta CCB, até a data da apuração do VMD, devidamente atualizado nos termos desta CCB;

Valib = Valor do Crédito a ser liberado à **CREDORA**;

Apriv = área privativa da unidade a ser desonerada; e

A priv. total = área privativa total do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**.

O. Garantia Fiduciária: Em garantia do pontual pagamento do Financiamento Imobiliário concedido por meio desta CCB, incluindo todos os seus assessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades e quaisquer outras despesas, a **DEVEDORA** cede fiduciariamente à Securitizadora todos os créditos imobiliários de sua titularidade decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, relacionados no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" celebrado nesta data entre a **DEVEDORA**, os **GARANTIDORES** e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", respectivamente), bem como promete ceder os novos créditos imobiliários originados após a Data da Assinatura desta CCB, decorrentes da alienação de unidades autônomas integrantes do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** ainda não comercializadas até a presente data, sempre observado o disposto no relatório a ser elaborado pela empresa de monitoramento comercial e financeiro contratada pela BREI ("Créditos Cedidos Fiduciariamente").

P. Garantia Hipotecária: Em garantia do pontual pagamento do Financiamento Imobiliário concedido à **DEVEDORA** por meio desta CCB, incluindo todos os seus assessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades e quaisquer outras despesas, a **DEVEDORA** constitui em favor da Securitizadora, em primeiro, único e especial grau, hipoteca sobre o Imóvel, descrito no item 1-A do QUADRO RESUMO, incluindo todas suas acessões e benfeitorias, especificamente sobre as unidades residenciais e vagas autônomas listadas no Anexo III desta CCB.

Q. Garantia Fidejussória: Em garantia do pontual pagamento do Financiamento Imobiliário concedido por meio desta CCB, incluindo todos os seus acréscimos, atualização monetária, encargos, penalidades e quaisquer outras despesas, os **GARANTIDORES**, neste ato, se constituem principais pagadores e devedores solidários, na qualidade de avalistas da **DEVEDORA**, observado o disposto na Cláusula 6.5.,



responsabilizando-se solidariamente pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela **DEVEDORA** no âmbito desta CCB.

R. Alienação Fiduciária de Cotas: Em garantia do pontual pagamento do Financiamento Imobiliário concedido por meio desta CCB, incluindo todos os seus acréscimos, atualização monetária, encargos, penalidades e quaisquer outras despesas, os **GARANTIDORES** alienam fiduciariamente à Securitizadora, com a anuência da **DEVEDORA**, a totalidade das cotas de sua propriedade emitidas pela **DEVEDORA** ("Alienação Fiduciária de Cotas").

4. VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DESCRITO NO ITEM 1-A DO QUADRO RESUMO OBJETO DA HIPOTECA:

A. Terreno: R\$ 6.259.600,00 (Seis milhões, duzentos e cinquenta e nove mil e seiscentos reais).

B. Futuras Edificações: R\$ 29.835.400,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e trinta e cinco mil e quatrocentos reais).

C. Total: R\$ 36.095.000,00 (Trinta e seis milhões e noventa e cinco mil reais).

D. Valor do Imóvel para fins de leilão (artigo 1.484 do Código Civil): R\$ 36.095.000,00 (Trinta e seis milhões e noventa e cinco mil reais)

5. IOF:

A. 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.

6. VINCULAÇÃO DESTA CCB À EMISSÃO DE CRI

A totalidade dos créditos imobiliários, presentes e futuros, decorrentes do Financiamento Imobiliário, representados pelas CCB, incluindo valor de principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela **DEVEDORA**, incluindo o direito ao recebimento de qualquer valor a título de multa, penalidade ou outra cominação, conforme previsto nas CCB ("Créditos Imobiliários"), servirá de lastro para uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que terá, substancialmente, as seguintes características ("Operação de Securitização"): ✓

(i) Em decorrência do Financiamento Imobiliário obtido para a construção e o desenvolvimento do **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO**, a **DEVEDORA** emitirá a



CCB em favor da **CREDORA**, no valor total global de até R\$ 11.700,000,00 (onze milhões e setecentos mil reais);

(ii) A **CREDORA** cederá a totalidade dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado, nesta data, entre a **CREDORA** e a Securitizadora ("Cessão de Crédito" e "Contrato de Cessão de Crédito");

(iii) A Securitizadora emitirá 01 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa do Crédito Imobiliário, por meio da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob a Forma Escritural*", celebrada nesta data com a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de instituição custodiante ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI");

(iv) A Securitizadora emitirá os certificados de recebíveis imobiliários da 50ª (quinquagésima) série da 4ª (quarta) emissão, em regime fiduciário, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes das CCB e representados pela CCI, conforme o disposto em Termo de Securitização próprio ("Termo de Securitização"), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários descritas nos itens "i" a "iv" acima, a **DEVEDORA** tem ciência e concorda, sem quaisquer ressalvas, que:

(i) uma vez ocorrida a cessão da 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, 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, devendo, inclusive, ser observado o disposto na Cláusula 4 relativamente ao pagamento desta CCB;

(ii) diante da Cessão de Crédito acima prevista, a liberação de quaisquer recursos decorrentes desta CCB à **DEVEDORA** encontra-se sujeita às respectivas integralizações dos CRI, sendo certo que tais recursos serão retidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora e, disponibilizados à **DEVEDORA** mediante a comprovação do atendimento das condições de liberação das parcelas do Financiamento Imobiliário previstas nesta CCB;



(iii) a realização da Operação de Securitização é importante para as atividades e negócios imobiliários da **DEVEDORA**; e

(iv) a manutenção da existência, validade e eficácia da CCB, 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 CCB, observados, ainda, os termos e as condições estabelecidos nos demais instrumentos jurídicos relacionados à Operação de Securitização, conforme indicados no item 19.4.; e

(v) esta CCB integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta CCB, dos demais Documentos da Operação listados no item 19.4, razão porque nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Por fim, para os fins desta CCB, todas as decisões somente poderão ser tomadas pela Securitizadora, após manifestação prévia dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

B. CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Pela presente “*Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças – Cédula de Crédito Bancário nº FP 2310/19 (“CCB”)*”, as Partes têm, entre si, justo e contratado, o Financiamento Imobiliário para construção de empreendimento imobiliário com garantia real e fidejussória e outras avenças, dentro das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, e de acordo com as cláusulas e condições adiante consignadas: —

1. DO FINANCIAMENTO

1.1. Por solicitação da **DEVEDORA**, a **CREDORA**, neste ato, concede em favor da mesma, o Financiamento Imobiliário no valor mencionado no item 2-A do QUADRO RESUMO, a ser liberado na forma estipulada no item 2 e suas alíneas do QUADRO RESUMO, cujo produto líquido a **DEVEDORA** se obriga a destinar, de forma irrevogável e irretratável, à construção da edificação do **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO**, a



ser construído pela **DEVEDORA** no prazo mencionado no item **1-C** do QUADRO RESUMO, prazo este que, em conjunto com o cronograma físico-financeiro, deverá ser observado e cumprido pela **DEVEDORA**.

1.1.1. Na hipótese de a **DEVEDORA** não utilizar os recursos concedidos em razão da emissão desta CCB exclusivamente para a construção da edificação do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** ou caso, a critério da Securitizadora a documentação apresentada pela **DEVEDORA** não comprove tal destinação, a **DEVEDORA** responderá por todos os tributos e encargos, inclusive moratórios, que vierem a incidir sobre o crédito objeto desta CCB, especialmente, mas não se limitando, ao IOF, devidamente corrigido e acrescido dos encargos incidentes, que deverá ser pago pela **DEVEDORA** à Securitizadora, conforme o caso, no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar de solicitação por escrito da Securitizadora nesse sentido, conforme o caso.

1.2. Conforme resultado das análises e diligências realizadas pela BREI e disponibilizado a Securitizadora conforme documentos disponibilizados pela **DEVEDORA** listados no Anexo IV desta CCB, é de conhecimento da **DEVEDORA** que a **CREDORA** e a Securitizadora, conforme o caso, não efetuaram qualquer tipo de análise técnica do memorial de incorporação ou conferiram a viabilidade do projeto de construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, tendo aferido a regularidade destes de forma presumida, diante da aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal da localidade do Imóvel, e diante do arquivamento, sem restrições, do memorial de incorporação pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Diante do exposto, nem a **CREDORA** nem a Securitizadora, em nenhum momento ou em qualquer hipótese, serão ou poderão ser responsabilizadas por qualquer evento que venha a impedir, prejudicar ou afetar a incorporação ou a viabilidade do projeto de construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**.

2. DAS CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS

2.1. O Financiamento Imobiliário ora concedido será creditado para a **DEVEDORA** na Conta de Livre Movimento, especificada no item **2-D** do QUADRO RESUMO, em valores nominais, debitados os encargos e custos descritos na presente CCB, nas datas previstas no item **2-C** do QUADRO RESUMO, desde que sejam observadas as seguintes condições abaixo ("Condições para Liberação das Parcelas"):

2.2. Liberação da Primeira Parcela do Financiamento:

2.2.1. A liberação da primeira parcela do Financiamento Imobiliário deverá ocorrer após o cumprimento das condições abaixo até 30 de outubro de 2019, observado o recebimento, pela Securitizadora, da totalidade dos seguintes documentos e comprovações, e desde que sejam estes aceitos, pela Securitizadora, após a devida conferência do(a):



- a) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (conforme abaixo definido), entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e registros perante os órgãos competentes, conforme aplicável;
- b) Comprovante de prenotação do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP, Santos/SP e Presidente Prudente/SP, para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- c) Comprovação da prenotação desta CCB, da CCI e da Hipoteca perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente/SP, referente ao pedido de registro da hipoteca mencionada na cláusula 7.1., abaixo;
- d) Comprovante de prenotação desta CCB perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP, Santos/SP e Presidente Prudente/SP, para a perfeita formalização do Aval;
- e) Comprovante de prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP e Presidente Prudente/SP, para a perfeita formalização da Alienação Fiduciária de Cotas;
- f) Comprovante de protocolo do pedido de registro do instrumento de alteração contratual da **DEVEDORA**, perante a Junta Comercial competente, para a perfeita formalização da garantia da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definido) da **DEVEDORA**;
- g) Emissão dos CRI junto à B3, com a subscrição e integralização, pelos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), da totalidade dos CRIs em montante correspondente ao valor da primeira parcela do presente Financiamento Imobiliário;
- h) Recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal elaborado pelos assessores legais da operação de Securitização, atestando a legalidade da estrutura e outros pontos que entender relevantes para a Oferta;
- i) Apresentação, pela **DEVEDORA**, da cópia simples de cada “*Contrato de Compromisso de Compra e Venda*” (“Contrato Imobiliário”) firmado com os promitentes adquirentes (“Adquirentes”) referente à comercialização das unidades autônomas integrantes do **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO**, com a devida previsão e autorização para constituição da garantia hipotecária e previsão da cessão fiduciária de direitos creditórios;



j) Cumprimento de todas as Condições par Liberação da Primeira Parcela constantes no item 2-E, alínea a), b), e c) do QUADRO RESUMO.

2.2.2. A primeira parcela do crédito aberto será liberada para a **DEVEDORA**, nos termos especificados nesta CCB, descontados os valores devidos a título de CE, de Fundo de Despesa e de Taxas de Monitoramento informados nos itens 3-K e 3-L e 3-N respectivamente, do QUADRO RESUMO.

2.2.3. Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes ou dispensado pelos titulares de CRI, caso o disposto no item 2.2.1 acima não seja atendido em sua integralidade até 20 (vinte) dias contados da Data da Assinatura desta CCB a presente CCB 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, observada a obrigação do **DEVEDORA** de pagar/reembolsar a Securitizadora de todos os custos e despesas incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço no âmbito da Operação, até a data da rescisão.

2.3. Liberação das parcelas mensais do Financiamento

2.3.1. A **DEVEDORA** está ciente de que a liberação de todas as parcelas do Financiamento Imobiliário deverá ocorrer na respectiva Data de Liberação, observado o quanto previsto na alínea (ii) do item 6 do QUADRO RESUMO e no Relatório para Liberação das Parcelas, após a comprovação, análise e aprovação, pela BREI, da totalidade dos procedimentos/documentos abaixo especificados:

a) Constatação, pela BREI, por meio de relatório a ser emitido pela Becpro Engenharia e Consultoria Ltda., do percentual de obra do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** executado no período;

b) Apresentação, pela **DEVEDORA**, da relação de funcionários alocados na obra e de prova dos recolhimentos fiscais e previdenciários aplicáveis, tais como INSS, FGTS e ISS, efetuados pela **DEVEDORA** e/ou por suas subcontratadas, bem como os relativos ao **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**;

c) Apresentação da certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união da **DEVEDORA** e da certidão negativa de débitos de tributos imobiliários e patrimoniais relativos ao do Imóvel, dentro de suas validades;

d) Apresentação, pela **DEVEDORA**, de planilha contendo posição de comercialização das unidades que compõem o **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** ora financiado,



bem como cópia simples dos respectivos "Compromissos de Venda e Compra" das unidades integrantes do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, devidamente assinados pelas partes

e) Apresentação, pela **DEVEDORA**, dos documentos listados no Anexo IV desta CCB, necessários para a realização do monitoramento da obra, conforme previsto na cláusula 3, abaixo;

f) Apresentação, pela **DEVEDORA**, de eventuais Aditamentos, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária, celebrados no mês anterior ao pagamento da respectiva parcela do Financiamento Imobiliário, devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, relativos à cessão fiduciária de direitos creditórios originados após esta data e/ou a data da última liberação;

g) Integralização dos CRIs em montante correspondente ao valor da parcela do presente Financiamento Imobiliário a ser liberada no respectivo mês;

h) A exibição de outros documentos exigidos pela BREI e/ou pela Securitizadora para comprovação da aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário e cumprimento das demais obrigações aqui estabelecidas; e

i) Apresentação, pela **DEVEDORA**, das apólices do seguro de responsabilidade civil (RCC), do seguro de riscos de engenharia e do seguro de danos físicos no imóvel, conforme mencionados nos itens 3-C, 3-D e 3-E, do QUADRO RESUMO, tendo em referidas apólices a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, assim como o comprovante de pagamento e quitação dos respectivos prêmios.

2.3.2. Os documentos acima mencionados deverão ser apresentados pela **DEVEDORA** à BREI, até o dia 21 (vinte e um) de cada mês antecedente à Data de Verificação. Uma vez tendo recebido os documentos a serem fornecidos pela **DEVEDORA** no prazo previsto nesta cláusula, a BREI deverá enviar à Securitizadora, até o dia 30 (trinta) de cada mês, o relatório referente à análise da documentação apresentada, de forma a possibilitar a apuração e liberação da respectiva parcela do Financiamento Imobiliário à **DEVEDORA** no dia 10 (dez) de cada mês, ou no dia útil subsequente, observada a estimativa constante do item 2.C do Quadro Resumo".

2.3.2.1. Nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços", formalizado, nesta data, entre a Securitizadora e a BREI ("Contrato de Acompanhamento"), caberá a BREI, além da prestação dos serviços de assessoria, (i) o acompanhamento e verificação das condições para as liberações das parcelas do presente Financiamento Imobiliário, conforme evolução da obra do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**; (ii) a indicação à Devedora da contratação da empresa de engenharia responsável pelas medições da obra do



EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO e gerenciamento de tais serviços; e (iii) a indicação da contratação da empresa responsável (a) pelo monitoramento financeiro da utilização dos recursos mensais e (b) pela gestão e controle dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, gerenciamento e supervisão de tais serviços, sendo certo que a emissão dos respectivos boletos de pagamento permanecerão sob a responsabilidade da **DEVEDORA**, que se obriga a emitir tais boletos pela Conta Centralizadora.

2.3.3. Fica estabelecido que as condições para a liberação das parcelas, previstas nas Cláusulas acima, são cumulativas, sendo que a não exigência de quaisquer delas deverá ser interpretada como mera liberalidade da Securitizadora, 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.

2.3.4. Durante o período de construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, a **CREDORA** ou a Securitizadora, conforme o caso, deduzirá das parcelas a serem liberadas à Devedora as Taxas de Monitoramento previstas no item 3-N do QUADRO RESUMO e providenciará os respectivos pagamentos contra o recebimento das respectivas notas fiscais. Após a liberação da última parcela do Financiamento Imobiliário, ou inexistindo possibilidade de liberação de parcelas, a Securitizadora enviará à **DEVEDORA**, aviso de cobrança ou comunicação escrita, a seu exclusivo critério, relativa aos encargos que deverão ser pagos pela **DEVEDORA** nas respectivas datas de vencimento.

2.3.5. 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 CCB, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

2.3.6. Fica expressamente estipulado entre as Partes contratantes que as importâncias relativas aos encargos decorrentes desta CCB ou de lei, correspondentes a cada uma das Parcelas do Financiamento, serão descontadas pela Securitizadora das parcelas a serem liberadas à **DEVEDORA**, nas datas previstas para cada liberação e, inexistindo recursos disponíveis, avisos de cobrança serão emitidos conforme estabelecido na cláusula 2.3.5. acima.

2.3.7. A não liberação, à **DEVEDORA**, de 2 (duas) parcelas consecutivas do Financiamento Imobiliário, em virtude de inadimplemento da **DEVEDORA** ou por qualquer motivo a ela imputável, importará no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "t" da Cláusula 10.1.

2.3.8. Para os fins desta CCB, as despesas a serem pagas na forma prevista nas cláusulas



2.3.5 e 2.3.7 acima. correspondem às despesas de responsabilidade da **DEVEDORA** a serem arcadas pelo Fundo de Despesas, listadas no Anexo X desta CCB.

2.4. Liberação da Última Parcela do Financiamento

2.4.1. Para a liberação da última parcela do Financiamento Imobiliário, será necessária a apresentação, pela **DEVEDORA** à **BREI**, da totalidade dos documentos indicados na cláusula 2.3.1, acima, bem como das seguintes comprovações:

- a) Apresentação do Auto de Conclusão ("Habite-se") relativo ao **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, expedido pelo Poder Municipal competente; ✓
- b) Averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis competente (artigo 44 da Lei nº 4.591/64); ✓
- c) Apresentação da CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias expedida pelo INSS referente à construção; ✓
- d) Apresentação do CRF - Certificado de Regularidade de Situação do FGTS; ✓
- e) Integralização dos CRIs em montante correspondente ao valor da última parcela do presente Financiamento Imobiliário; e ✓
- f) 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; ✓
- g) Conclusão efetiva da obra, demonstrada à **CREDORA** pela **BREI**, através de vistoria realizada por seus engenheiros ou profissionais por ela credenciados; ✓
- h) Apresentação da Certidão de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com relação à **DEVEDORA**; e ✓
- i) Apresentação da Certidão emitida pela Prefeitura Municipal, referente à conclusão de demolição, se aplicável. ✓

2.4.2. A não liberação, à **DEVEDORA**, da última parcela do Financiamento Imobiliário no prazo de até 90 (noventa) dias, em virtude de inadimplemento da **DEVEDORA** ou por qualquer motivo a ela imputável, importará no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "u" da Cláusula 10.1. ✓

2.5. Liberação Extraordinária de Recursos à DEVEDORA



2.5.1. Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e o Percentual Mínimo de Garantia (conforme abaixo definido) exceda 130% (cento e trinta por cento), a Securitizadora poderá liberar os recursos excedentes ao Percentual Mínimo de Garantia à **DEVEDORA**, desde que sejam direcionados para pagamento de despesas relacionadas ao **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**. Para isso, a **DEVEDORA** deverá encaminhar a solicitação, contendo a descrição e valores necessários, para análise previa e aprovação pela BREI em conjunto com a Securitizadora ("Liberação Extraordinária Devedora").

3. DO MONITORAMENTO

3.1. A **BREI**, fiscalizará a efetiva aplicação na obra dos recursos do Financiamento Imobiliário, em obediência ao cronograma de obras, obrigando-se a **DEVEDORA** a facilitar o acesso e a colocar à disposição da **BREI** todos os livros, documentos e informações de sua competência que lhe forem solicitados, dentro do prazo das respectivas notificações, importando em inadimplemento das obrigações desta CCB, qualquer ato da **DEVEDORA** (e/ou da construtora) que impeça ou dificulte o monitoramento pela **CREDORA** ou pela **BREI**.

3.2. O monitoramento da obra e a coordenação do monitoramento da aplicação dos recursos decorrentes deste Financiamento Imobiliário na construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, serão realizados pela **BREI**, sendo certo que todos os custos incorridos com as referidas contratações serão arcados pela **DEVEDORA**, observado o disposto no item 3-N do QUADRO RESUMO e no Anexo X.

3.3. Se no monitoramento for constatada pela **BREI** a não proporcionalidade entre os recursos liberados e as obras executadas ou as etapas previstas para a construção, de acordo com o cronograma físico e financeiro, ressalvados apenas os eventos que comprovadamente decorram de casos fortuitos ou força maior, conforme previstos em lei, a Securitizadora, a seu critério, poderá deixar de desembolsar os valores cuja liberação estava prevista, até que cessem os motivos que ensejaram a retenção, quando então a Securitizadora deverá liberar os recursos para a **DEVEDORA** ou, então, promover a substituição da **CONSTRUTORA**, na qualidade de construtora, observado o procedimento previsto nesta CCB.

3.4. No caso de descumprimento ou caso haja qualquer indício de descumprimento do cronograma físico e financeiro do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, exigir a realização de vistorias extraordinárias, sendo que, neste caso, o custo dessas vistorias extraordinárias, independentemente de seu resultado, será integralmente repassado à **DEVEDORA** e deverá ser proporcional (i) ao número de vistorias extraordinárias realizadas e (ii) ao grau de detalhamento das vistorias extraordinárias realizadas.



3.4.1. A **DEVEDORA** poderá solicitar à **BREI** que realize vistoria extraordinária para a comprovação da **readequação** do percentual executado ao previsto na presente CCB, correndo por conta da **DEVEDORA** os custos de tal vistoria, dentro dos critérios estipulados nesta CCB. A **BREI** irá analisar a pertinência do pedido, dentro de critérios próprios, e autorizará ou não a realização da respectiva vistoria.

3.4.2. Os custos da vistoria extraordinária, de igual forma, serão devidos pela **DEVEDORA** à **BREI**, ainda que se constate que a obra não atingiu o percentual executado necessário para aquela liberação de recursos, e, portanto, não haja a liberação de recursos pretendida pela **DEVEDORA**.

3.5. As vistorias de que tratam as cláusulas acima, destinam-se exclusivamente a aferir o estágio das obras em razão do cronograma físico e financeiro apresentado e a verificação da efetiva aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário na construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** objeto desta CCB, de acordo com o escopo dos serviços contratados pela Securitizadora, por meio do Contrato de Acompanhamento, ficando a Securitizadora e a **BREI** eximidas de toda e qualquer responsabilidade quanto à qualidade dos materiais utilizados e quanto aos aspectos técnicos de solidez construtiva do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, não elidindo ou alterando, em nenhuma hipótese, as responsabilidades específicas previstas na Lei nº 4.591/64 e alterações posteriores, e no artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

4. DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

4.1. Atualização Monetária: O Valor do Crédito será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: saldo devedor da CCB atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: saldo devedor da CCB na Data de Integralização ou na Data de Aniversário (conforme abaixo definidos), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo, conforme abaixo definido. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice divulgado no mês de atualização;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dup = número de dias úteis entre a Data de Integralização, conforme abaixo definido ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de dias úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a Data de Aniversário posterior, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

O fator resultante da expressão é $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se data de aniversário o dia 10 (dez) de cada mês (“Data de Aniversário”), a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

O produto obtido com a aplicação da atualização monetária será automaticamente incorporado ao Valor do Crédito.

4.2. Cálculo da Remuneração da CCB: A remuneração da CCB compreenderá os juros remuneratórios de 11,0% (onze inteiros por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de



252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir da data da liberação da primeira parcela desta CCB que coincide com a data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, sobre o saldo devedor atualizado, por dias úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento desta CCB ("Remuneração"), e pela Atualização Monetária prevista na alínea "a" da cláusula 4.1 acima, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário dos juros remuneratórios calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = saldo devedor atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

onde:

taxa = 11,0% (onze inteiros por cento); e

DP = número de dias úteis entre a Data de Integralização ou da última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

(a) Período de Capitalização:

O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Integralização, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive. O segundo período de capitalização será compreendido entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento.

4.3. Amortização do Principal:

O pagamento do Valor do Crédito será realizado conforme fórmula abaixo:

$$AM_i = VNA \times Ta_i$$

Onde:



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

VNA = conforme definido no item 4.1, alínea "a" acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I desta CCB.

4.3.1. No 21º (vigésimo) mês de vigência da CCB, a DEVEDORA deverá formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, de forma a repactuar a parcela devida no 22º (vigésimo segundo) mês, para que seja paga em 06 (seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, nas datas a serem indicadas no novo fluxo de amortização dos aditamentos da CCB e dos demais Documentos da Operação.

4.3.2. Para os fins da Cláusula 4.3.1 acima, as Partes se obrigam a formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, a fim de refletir o novo fluxo de amortização, sendo dispensada a convocação e realização de assembleia de titulares de CRI para tal finalidade.

Todos os valores devidos pela **DEVEDORA** nos termos desta CCB deverão ser disponibilizados pela **DEVEDORA** à Securitizadora, até às 11:00h (onze horas) de cada data de pagamento estabelecida nos Anexos I e II desta CCB.

4.2. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação superior a 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, a **DEVEDORA** concorda que a Securitizadora utilize, para apuração dos valores devidos em razão desta CCB, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, o IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE, ou outro índice equivalente.

4.2.1. O IPCA/IBGE passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão desta CCB a partir de sua data de publicação.

5. DO PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO

5.1. A **DEVEDORA** se obriga a pagar à Securitizadora, em moeda corrente nacional, o saldo devedor apurado na forma prevista na cláusula 4 desta CCB, nas datas de vencimento indicadas nas tabelas constantes do Anexo I e II desta CCB, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na conta corrente nº 9662-8, mantida junto ao Banco



Bradesco S.A., Agência 0134-1 de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora") sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "v" da Cláusula 10.1.

5.2. O pagamento da Remuneração será feito em parcelas mensais, realizadas a partir da Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de novembro de 2019 e o último pagamento devido em 10 de dezembro de 2022, conforme tabela constante do Anexo II.

5.2.1. Todo e qualquer recurso decorrente dos Contratos Imobiliários celebrados com os Adquirentes das unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** ora financiado, deverão ser pagos diretamente na Conta do Centralizadora e integrarão, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente, sob pena de vencimento antecipado Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "w" da Cláusula 10.1.

5.2.2. Os valores decorrentes de pagamentos antecipados feitos pelos próprios Adquirentes, que resultem na liberação de unidades imobiliárias em decorrência do pagamento do VMD, antes do término da obra, serão liberados à **DEVEDORA** pela **CREDORA** ou pela Securitizadora, para que sejam utilizados na construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, observadas as disposições do relatório da empresa de engenharia, do relatório da empresa de monitoramento comercial e financeiro e o Cronograma Indicativo.

5.2.3. Ocorrendo a liberação dos valores decorrentes de quitação ou pagamentos antecipados feitos pelos Adquirentes à **DEVEDORA**, a **CREDORA** poderá descontar o valor liberado, da próxima parcela do Financiamento Imobiliário ainda pendente de liberação à **DEVEDORA**, ou a seu exclusivo critério, usar referidos recursos para amortização antecipada do saldo devedor, já que o valor ajustado para o presente Financiamento Imobiliário levou em consideração a necessidade de recursos da **DEVEDORA**, para aplicação no **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**. Na hipótese de a **CREDORA** liberar valores decorrentes de pagamentos antecipados ou quitação feitos pelos Adquirentes à **DEVEDORA**, ou ocorrer a amortização parcial da dívida, a presente CCB e demais documentos celebrados no âmbito da Operação de Securitização deverão ser aditados antes da liberação da última parcela do Financiamento Imobiliário de forma a refletir o saldo devedor final da operação.

5.3. A **DEVEDORA** poderá, ainda, utilizar eventuais recursos remanescentes do patrimônio de afetação para a quitação do saldo devedor do Financiamento Imobiliário concedido por meio desta CCB, caso as obras do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** estejam integralmente concluídas.



6. DAS GARANTIAS

6.1. Da Hipoteca

6.1.1. Em garantia de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, decorrentes da CCB, incluindo, o Valor do Crédito, atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, Despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento dos valores devidos pela **DEVEDORA** nos termos desta CCB ("Obrigações Garantidas"), nos termos dos artigos 1.473 e seguintes do Código Civil, e outros dispositivos aplicáveis nos termos da legislação em vigor, a **DEVEDORA**, em caráter irrevogável e irretratável, instituirá em favor da Securitizadora, hipoteca em primeiro, único e especial grau sobre as unidades do Imóvel indicado no item 1-A do QUADRO RESUMO, correspondente às unidades residenciais e vagas que integrarão o **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, conforme descritas no Anexo III desta CCB, nos termos do instrumento de constituição de hipoteca ("Escritura de Hipoteca" e "Hipoteca").

6.1.2. A Escritura de Hipoteca é formalizada, nesta data, em instrumento próprio.

6.2. Da Alienação Fiduciária das Unidades

6.2.1. Após a expedição do "Habite-se" do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, e a consequente individualização das matrículas correspondentes a cada uma das 78 (setenta e oito) Unidades, os titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, poderão optar pela constituição de alienação fiduciária sobre os imóveis objeto das matrículas decorrentes da matrícula nº 69.495 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo ("Alienação Fiduciária das Unidades"). Em caso de aprovação da Alienação Fiduciária das Unidades, a **DEVEDORA** ficará obrigada a constituir Alienação Fiduciária das Unidades, em favor da Securitizadora, sobre todas as unidades do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, que ainda não tenham sido comercializadas (em estoque), nos termos da Lei 9.514/97. Para tanto, a **DEVEDORA** se obriga a apresentar à Securitizadora o "Habite-se" em até 05 (cinco) dias de sua expedição para que a Securitizadora, observado o disposto no Termo de Securitização, convoque assembleia geral de titulares de CRI para estes deliberem sobre a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades.

6.2.2. Caso os titulares de CRI deliberem a favor da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades, a **DEVEDORA** deverá providenciar, às suas expensas, a constituição da referida garantia, incluindo o respectivo registro da Alienação Fiduciária das Unidades perante o Registro de Imóveis competente em até 60 (sessenta) dias úteis contado da solicitação, neste sentido, lhe encaminhada pela Securitizadora.



00074485

6.2.3. Na hipótese previstas na cláusula 6.2.2 acima, as partes se comprometem a enviar os melhores esforços para liberar a Hipoteca constituída nos termos da Escritura de Hipoteca e providenciar o registro da Alienação Fiduciária das Unidades no prazo previsto acima, sendo referido prazo prorrogável de comum acordo entre as Partes em caso de exigências formuladas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

6.2.4. Será de responsabilidade exclusiva da **DEVEDORA** a contratação e pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização da Alienação Fiduciária das Unidades, bem como as despesas de registro.

6.3. Da Autorização para a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

6.3.1. Para os fins da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades e da cessão fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, a DEVEDORA, neste ato, obriga-se a incluir em cada um dos Contratos Imobiliários as cláusulas transcritas a seguir: /

"Cláusula [X] - O [Comprador/Devedor] manifesta ter conhecimento de que a construção do Empreendimento Imobiliário está sendo realizada, em parte, com recursos próprios da [Vendedora/Credora], mas que parte da construção poderá ser financiada por entidade do mercado financeiro e de capitais, hipótese em que os recursos do financiamento serão aplicados com exclusividade na execução do empreendimento, a exemplo do que prevê o § 3º do artigo 31-A da Lei 4.591/64 com redação dada pela Lei nº 10.931/2004."

Cláusula [Y] - Ainda pelo presente instrumento, o [Comprador/Devedor] manifesta ter conhecimento de que para concessão do financiamento o agente financeiro poderá exigir a constituição de garantia hipotecária sobre o terreno e todas as construções que nele vierem a ser erigidas, incluindo fração ideal e acessões correspondentes a Área Privativa/Fração ora vendida, razão pela qual a [Vendedora/Credora] solicitará que o [Comprador/Devedor] autorize a constituição da garantia hipotecária.

Cláusula [Z] - Adicionalmente, o [Comprador/Devedor], neste ato, autoriza o [Comprador/Devedor] a ceder os direitos creditórios decorrentes deste Contrato para companhia securitizadora de créditos imobiliários, para os fins do artigo 8º, § único, da Lei 9.514/97."

6.3.2. Em relação aos Contratos Imobiliários que já estejam celebrados nesta data, a **DEVEDORA** obriga-se a providenciar o aditamento para fazer constar as cláusulas acima.

6.3.3. A **DEVEDORA** deverá fazer com que tais autorizações constem em todos os Contratos Imobiliários, já celebrados e a serem celebrados a partir desta data, no prazo de



até 90 (noventa) dias contado da Data da Assinatura da CCB, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "y" da Cláusula 10.1.

6.4. Da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

6.4.1. Sem prejuízo das demais garantias previstas nesta CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, a **DEVEDORA**, em caráter irrevogável e irretratável, cede e promete ceder fiduciariamente à Securitizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, todos os direitos creditórios resultantes dos contratos de alienação das unidades do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Contratos Imobiliários"), conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária ("Créditos Cedidos Fiduciariamente").

6.4.1.1. A **DEVEDORA** obriga-se, ainda, a incluir na garantia de cessão fiduciária os novos créditos imobiliários decorrentes de toda e qualquer alienação de unidades do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** efetivadas após a celebração desta CCB, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária.

6.4.2. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é formalizada, nesta data, em instrumento próprio.

6.4.3. Fica acordado entre as Partes que durante toda a vigência desta CCB o valor dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos Imobiliários, bem como aqueles decorrentes dos contratos de compra e venda a serem celebrados com futuros adquirentes em decorrência de alienações de unidades autônomas em estoque integrantes do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** ainda não comercializadas até a presente data, deverá corresponder a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor total desta CCB ("Percentual Mínimo de Garantia"). O Percentual Mínimo de Garantia Fiduciária será apurado pela BREI pela proporção entre o saldo devedor atualizado desta CCB, acrescido de eventual parcela do Financiamento Imobiliário pendente de liberação, e o valor total dos créditos decorrentes dos Contratos Imobiliários, de adquirentes adimplentes, cedidos fiduciariamente.

6.5. Dos Garantidores

6.5.1. Os **GARANTIDORES** se constituem principais pagadores, responsabilizando-se individual e solidariamente entre si e com a **DEVEDORA**, na qualidade de avalistas da **DEVEDORA**, até o efetivo e final adimplemento de todos e quaisquer montantes devidos nos termos desta CCB, pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela **DEVEDORA**, obrigando-se a honrar a garantia ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e preferência, incluindo aqueles previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código



Civil, e do artigo 794, do Código de Processo Civil, e declaram, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeçam de assumir a garantia ora constituída ("Garantia Fidejussória").

6.5.2. Cada um dos **GARANTIDORES** compromete-se a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, inclusive entre si, o pagamento de qualquer valor por eles pagos à **CREDORA** em favor da **DEVEDORA** em decorrência da Garantia Fidejussória da presente CCB, seja por subrogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à **CREDORA** não tenham sido integralmente pagas. Caso qualquer **GARANTIDOR** receba quaisquer pagamentos da **DEVEDORA** em decorrência da Garantia Fidejussória prestada nesta CCB, o **GARANTIDOR** receberá referidos valores na qualidade de fiel depositário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente à **CREDORA**, 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.

6.5.3. Na ocorrência de quaisquer fatos que, a critério exclusivo da **CREDORA**, comprovadamente venham a diminuir as garantias ora constituídas, a **DEVEDORA** se obriga a substituir os **GARANTIDORES** no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após o respectivo fato, cabendo à **CREDORA** o direito de aprovação dos novos avalistas, a seu exclusivo critério, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "x" da Cláusula 10.1.

6.5.4. Cada um dos **GARANTIDORES** reconhece, adicionalmente, o direito da **CREDORA** de executar as garantias prestadas nesta CCB e no Contrato de Cessão Fiduciária, 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.

6.5.5. Os **GARANTIDORES** responderão perante a **CREDORA**, ainda que a **DEVEDORA** se encontre em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tenha requerida ou decretada sua falência, ocasião em que será exigido dos **GARANTIDORES** o resgate integral do débito então apurado.

6.5.6. A presente garantia 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 mencionados no item 3 do QUADRO RESUMO e subsistirá até o pagamento integral da dívida.

6.6. Alienação Fiduciária de Cotas



6.6.1. Sem prejuízo das demais garantias previstas nesta CCB, em garantia de todas as Obrigações Garantidas, cada um dos **GARANTIDORES** alienará fiduciariamente à **SECURITIZADORA**, com a anuência da **DEVEDORA**, (i) a totalidade das cotas de sua propriedade emitidas pela **DEVEDORA**; (ii) todas e quaisquer outras Cotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos **GARANTIDORES**, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem; e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Cotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Cotas ("Alienação Fiduciária de Cotas").

6.6.2. A Alienação Fiduciária de Cotas é formalizada, nesta data, nos termos do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*" celebrado nesta data entre os **GARANTIDORES** e a Securitizadora, com interveniência da **DEVEDORA** ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas").

7. EXTENSÃO DAS GARANTIAS

7.1. As Garantias instituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela **DEVEDORA** nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, responderão pela totalidade do Financiamento Imobiliário concedido, atualização monetária, encargos, juros moratórios ou compensatórios, pena convencional, honorários de advogados e custas judiciais, se for o caso.

8. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

8.1. É assegurado à **DEVEDORA**, após o término das obras do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial ou liquidar antecipadamente esta CCB de forma total, a partir do 16º (décimo sexto) até o 21º (vigésimo primeiro) mês de vigência desta CCB, com recursos provenientes da Cessão Fiduciária, ou com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, sem a incidência de qualquer prêmio de pré-pagamento.

8.1.1. Na hipótese de liquidação antecipada, ou de amortização extraordinária da dívida, será considerado como Valor do Crédito para fins de amortização extraordinária parcial e/ou liquidação antecipada, o Valor do Crédito atualizado pela Atualização Monetária e acrescido da Remuneração, calculada pro *rata temporis*, desde a Data de Integralização ou Data de Aniversário anterior e a data do efetivo pagamento, prêmio, caso haja, e de eventuais valores e encargos devidos pela **DEVEDORA** no âmbito desta CCB.



8.1.2. No âmbito da Operação de Securitização, os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos devidos pela **DEVEDORA** nos termos desta CCB ("Créditos Imobiliários"), ou ainda, na hipótese de ocorrência de pré-pagamento total ou parcial dos Créditos Imobiliários, por parte da Devedora, sendo que o pré-pagamento só poderá ocorrer após o 16º (décimo sexto) mês de vigência da CCB. ✓

8.2. Nos casos em que a liquidação antecipada do saldo devedor ocorrer por motivo de sinistro coberto pela apólice de seguros, a **DEVEDORA** ou a seguradora, conforme o caso, obrigar-se-á(ão) junto à Securitizadora, pelo saldo devedor que será apurado na forma determinada nesta CCB. A **DEVEDORA** fica responsável pela diferença entre o saldo devedor apurado pela Securitizadora e o valor efetivamente recebido da seguradora. ✓

9. DOS SEGUROS

9.1. A **DEVEDORA** se obriga a contratar os seguros de sua responsabilidade civil como construtora (RCC) perante terceiros, de riscos de engenharia e danos físicos no imóvel, conforme condições previstas nos itens 3 "**C**", "**D**" e "**E**" do QUADRO RESUMO ("Seguros"), visando à manutenção da garantia hipotecária ora instituída e a renová-los previamente ao vencimento das apólices de seguro. A obrigação ora estipulada estende-se até a efetiva e integral liquidação das Obrigações Garantidas junto à Securitizadora. ✓

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:

a) Deverá a **DEVEDORA** apresentar à análise da Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias após a celebração desta CCB, a apólice de seguro contratado para o **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, na forma prevista na cláusula 9.1. supra, ficando ciente a **DEVEDORA** que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra, no mínimo, equivalente ao valor do custo de construção das unidades hipotecadas pela **DEVEDORA**, conforme indicado no relatório de diligência datado de 26 de setembro de 2018 elaborado por **Becpro Engenharia e Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.656.157/0001-59 ("Custo de Construção"); ✓

b) A apólice dos Seguros deverá ter 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 excedente, quando possível, na reconstrução da parte sinistrada; (ii) na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas; e (iii) restituir à **DEVEDORA** o valor excedente que porventura se verificar; ✓



c) O pagamento dos prêmios dos seguros contratados deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) dias antes da data de liberação de cada parcela mensal do Financiamento Imobiliário para o caso de pagamento parcelado dos seguros ou, a comprovação de quitação integral dos prêmios dos seguros contratados, se os seguros forem pagos à vista;

d) As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pela BREI, no caso do Seguro de Responsabilidade Civil; (ii) à data de liquidação da CCB, e não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "z" da Cláusula 10.1;

e) A **DEVEDORA** deverá notificar imediatamente a Securitizadora acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pela apólice;

f) 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;

g) A **DEVEDORA** compromete-se em contratar seguradora idônea e que esteja relacionada, dentre as definidas pelo órgão competente, para atuação no Sistema Financeiro da Imobiliário; e

h) A **DEVEDORA** compromete-se a não contratar seguro de cobertura em valor inferior ao custo de construção nos termos desta cláusula 9.

9.2.1. Caso qualquer apólice de seguro venha a ser contratada tendo a **CREDORA** como beneficiária, a **CREDORA** 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.

10. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

10.1. É facultado à **CREDORA** ou à Securitizadora, conforme o caso, considerar antecipadamente vencida esta CCB e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor da CCB, calculado na forma do Cláusula 4, bem como das Despesas e de eventuais penalidades ou encargos, independentemente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e nas seguintes hipóteses (cada uma, uma "Hipótese de Vencimento Antecipado"): ✓

a) Se o andamento das obras for paralisado por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, ✓



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

salvo motivo justificável aceito pela Securitizadora;

b) Se a **DEVEDORA** alterar o projeto de construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** sem o consentimento prévio e formal da Securitizadora;

c) Se os recursos objeto do Financiamento Imobiliário não forem integralmente aplicados no **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, bem como não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes;

d) Se o registro da Escritura de Hipoteca, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas não for efetivado no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Data da Assinatura da CCB;

e) Se contra a **DEVEDORA** e/ou qualquer dos **GARANTIDORES** forem lavrados validamente protestos de títulos exigíveis ou for proposta qualquer medida judicial caracterizadora de impontualidade ou insolvência e que assim se mantenham por mais de 10 (dez) dias úteis, bem como se qualquer deles encontrar-se em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tiver sua falência requerida ou decretada, ou ainda sejam identificados processos judiciais onde a **DEVEDORA** figure no polo passivo da respectiva demanda, que envolvam valores superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), com exceção das ações trabalhistas e fiscais municipal, estadual e federal;

f) Se em razão do reajustamento monetário da dívida e da depreciação, deterioração ou defasagem do valor das garantias previstas nesta CCB, estas não forem substituídas ou reforçadas em valor suficiente para a respectiva cobertura, a critério exclusivo da Securitizadora, após decorridos 30 (trinta) dias da notificação que especificamente as solicitar;

g) Se a **DEVEDORA** ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à presente CCB, sem prévio e expresso consentimento da Securitizadora;

h) Se sobre o **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** ou sobre as garantias ora instituídas recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus, além daqueles previstos nesta CCB;

i) Se o **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**;



j) Se quaisquer das declarações feitas pela **DEVEDORA** ou pelos **GARANTIDORES** nesta CCB provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;

k) Se a **DEVEDORA** infringir quaisquer das estipulações contidas nesta CCB, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** 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**;

l) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da **DEVEDORA** sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, devendo eventual negativa ser devidamente justificada;

m) Se a **DEVEDORA** deixar de apresentar o habite-se, ou documento equivalente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data prevista para a conclusão da obra estipulado no item 1-C do QUADRO RESUMO, salvo caso fortuito ou de força maior previstos em lei;

n) Se a **DEVEDORA** deixar de apresentar, em até 60 (sessenta) dias contados da Data da Assinatura da CCB, o comprovante do registro (i) da Escritura de Hipoteca, bem como da averbação da CCI perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente/SP; (ii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas nos Cartórios de Registro de Títulos e documentos competentes;

o) Se houver redução do capital social da **DEVEDORA** e/ou da **Vivatti** ou se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da **DEVEDORA** e/ou da **Vivatti**, sem o prévio consentimento da Securitizadora;

p) Se houver a distribuição de lucros pela **DEVEDORA**, ou por qualquer forma a distribuição pela **DEVEDORA**, no todo ou em parte de seu resultado, antes da liquidação integral desta CCB;

q) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não forem cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da promessa de cessão fiduciária aqui tratada;

r) Se, em caso de deterioração ou diminuição das garantias previstas nesta CCB, não forem elas reforçadas ou substituídas, após solicitação da Securitizadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação formal nesse sentido enviada pela Securitizadora à



Handwritten signature and initials.

33



Handwritten signature and initials.

34



Handwritten signature and initials.

35

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

10.6. 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 do item 10.4 acima.

11. DA IMPONTUALIDADE

11.1. Ocorrendo impontualidade de qualquer obrigação de pagamento da **DEVEDORA**, o valor devido será atualizado monetariamente "*pro rata die*" com base no índice previsto no item 3-B do QUADRO RESUMO, 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 índice previsto no item 3-B do QUADRO RESUMO, desde a data do vencimento até a data da efetiva liquidação.

11.2. Serão igualmente devidas custas, despesas judiciais e honorários advocatícios, se a Securitizadora tiver de recorrer a processos judiciais para recebimento de seu crédito ou defesa de seus direitos nos termos desta CCB.

11.3. Serão considerados mera liberalidade da Securitizadora 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 a Securitizadora seja titular.

12. DA EXECUÇÃO

12.1. Em caso de inadimplemento de qualquer obrigação oriunda desta CCB, a Securitizadora poderá iniciar o processo de execução hipotecária, seja conforme o rito comum estabelecido pelo Código de Processo Civil ou o previsto nos artigos 31 e seguintes do Decreto-Lei nº 70/66, combinado com o artigo 21, da Lei nº 8.004/90, atuando como agente fiduciário qualquer um dos agentes financeiros credenciados pelo órgão federal competente. A Securitizadora poderá, também, a seu exclusivo critério, e sem qualquer ordem de preferência, executar os **GARANTIDORES/AVALISTAS** e as outras garantias ora instituídas ou executá-las cumulativamente, caso cada uma delas, isoladamente, não seja suficiente para saldar o débito da **DEVEDORA**.

12.2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento da dívida, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, 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.

12.3. 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 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida 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 da remuneração do agente fiduciário e demais encargos previstos no Decreto-Lei nº 70/66, se for o caso.

13. DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA

13.1. A **DEVEDORA** e cada um dos **GARANTIDORES** declaram, sob as penas da lei, expressamente que:

a) Conhecem a legislação especial que regulamenta o **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** (Lei nº 4.591/64);

b) Têm conhecimento de que a Hipoteca ora constituída abrange não só o imóvel caracterizado, como também as acessões, melhoramentos, construções e benfeitorias que nele vierem a ser efetuadas ou incorporadas;

c) Não ocultaram da **CREDORA** e da Securitizadora qualquer fato ou circunstância que represente ou venha a representar risco para a presente Operação de Securitização e/ ou às Garantias ora instituídas;

d) 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 CCB;

e) O Imóvel, Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente ora oferecidos em garantia encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas; e

f) Não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para a celebração desta CCB, 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.

14. DAS DEMAIS INTIMAÇÕES

14.1. Todas as intimações, avisos ou comunicações exigidas nesta, ou decorrentes desta CCB, 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 CCB ou nos endereços que quaisquer das Partes indicarem por escrito às demais.

15. DA CESSÃO

15.1. Os direitos creditórios decorrentes desta CCB serão cedidos pela **CREDORA** à Securitizadora para a realização de operação de securitização, independentemente de aviso ou concordância da **DEVEDORA**, subsistindo todas as cláusulas desta CCB, incluindo as garantias constituídas nos termos desta CCB e dos demais documentos relacionados, em favor da Securitizadora ("Operação de Securitização").

15.2. Após a securitização dos direitos creditórios decorrentes desta CCB, as liberações dos recursos à **DEVEDORA**, nos termos ajustados nesta CCB, ficará condicionada ao recebimento, pela Securitizadora (que passará a ser, pela subrogação, a credora dos Créditos Imobiliários), do valor securitizado, a ser pago pelos adquirentes dos CRI.

15.3. Caso o investidor do CRI não proceda com o pagamento do valor de integralização dos CRI à **CREDORA** (Securitizadora), esta não ficará responsável por liberar os recursos à **DEVEDORA**, tampouco responderá por quaisquer danos que a não liberação dos recursos possa ocasionar, os quais deverão ser cobrados deste investidor, com o que desde já concorda a **DEVEDORA**.

15.4. As disposições das cláusulas 15.1 a 15.3 são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, sendo compreendidas e aceitas pela **DEVEDORA**, que está expressamente de acordo com a isenção de qualquer responsabilidade por parte da **CREDORA** (ou da Securitizadora) na hipótese prevista nesta cláusula 15 e subitens.

15.5. A **FAPA** não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão e do endosso da presente Cédula, inclusive em relação a eventuais cessões e endossos posteriores, e,



ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

15.6. Após a celebração do Contrato de Cessão, o termo "**CREDORA**" passará a designar unicamente a **Securitizadora**, para todos os fins e efeitos de direito desta CCB e das garantias.

16. DO MANDATO

16.1. A **DEVEDORA** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Securitizadora sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para, em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel objeto da garantia, representá-la no respectivo processo, recebendo, inclusive, a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel objeto da garantia, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-la, onde for necessário, constituir advogados com a cláusula "*ad judícia*", para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo subestabelecer o presente no todo ou em parte. A **DEVEDORA** constitui também a Securitizadora sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, 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 CCB e com a Hipoteca nela contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investiduras, retificações na descrição do imóvel objeto da garantia, 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.

16.2. A **DEVEDORA** e os **GARANTIDORES** se constituem reciprocamente procuradores entre si, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações, e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, onde figurem como parte, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.

16.3. A outorga da procuração mencionada nesta cláusula, não importa na obrigatoriedade da Securitizadora em exercer os poderes correspondentes, tratando-se tais condições de uma mera faculdade desta.



[Handwritten signature]

39

na forma da legislação vigente.



[Handwritten signature]

40

18.3. Todas as pessoas que figurarem como **DEVEDORA** e **GARANTIDORES** no QUADRO RESUMO, por meio desta CCB, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas pela **DEVEDORA** e, assim, assinam esta CCB concordando com todos os seus termos.

18.4. Para os fins desta CCB, "Documentos da Operação" significa: (i) esta CCB; (ii) o Contrato de Cessão de Crédito; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) a Escritura de Hipoteca; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (viii) o boletim de subscrição; e (ix) o "Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Acompanhamento" celebrado nesta data entre a **CESSIONÁRIA**, a **BREI** e a **DEVEDORA**.

18.5. As Partes declaram que esta CCB integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. 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.

19. DO FORO

19.1. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para que nele venham a ser dirimidas quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do ora contratado.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam a presente CCB em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, 1 (uma) identificada como "Via Negociável" e 3 (três) como "Via Não Negociável", para que produza um só e único efeito, rubricando todas as folhas, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

00074485

(Página 1/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas Garantia Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre Família Paulista Companhia Hipotecária e Pátia SPE Ltda. em 18 de outubro de 2019.)

Rodney Schlindwein Martins
Diretor Executivo

José Laurício Santana

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA
CREDORA

4.º

Paulo Bagnoli de Arruda Cesar Filho
PÁTRIA SPE LTDA.
DEVEDORA

4.º

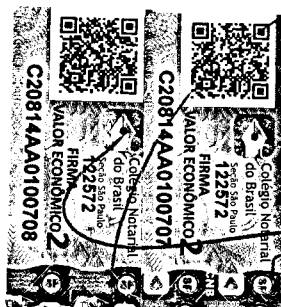
Paulo Bagnoli de Arruda Cesar Filho
VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
INTERVENIENTES GARANTIDORES/AVALISTAS

4.º

Paulo Bagnoli de Arruda Cesar Filho
PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO
INTERVENIENTES GARANTIDORES /AVALISTAS

Cônjuge:

Veridiana Lemes Soares Bagnoli de Arruda Cesar



4.º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
AV. CEL. MARCONDES, 1459 - CEP 19010-081 - FONE: (18) 3222-6700 - PRESIDENTE PRUDENTE - SP
Tabelião: SELMO JOSÉ CHROMECK DA SILVA

Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) de: PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, em documento com conteúdo econômico. Dou fé.

Presidente Prudente-SP, 25 de outubro de 2019. Em Teste da verdade

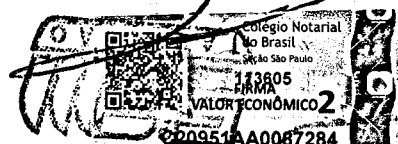
ANA PAULA GONCALVES ALIAS - ESCRIVENTE

Segurança: 5035494850484957495253525054 - Valor: R\$ 38,40

4.º TABELIÃO DE NOTAS
Ana Paula Gonçalves Alias
Escrivente Autorizada
PRESIDENTE PRUDENTE - SP

Reconheço por semelhança 02 firmas com valor econômico de RODNEY SCHLINDWEIN MARTINS e JOSE LAURICIO SANTANA e dou fé.

Selo: 0951AA87284
SANTOS/ 29 de Outubro de 2019. Hr. 11:40
Em Testemunho da verdade Vr. R\$18,86
PRISCILA AP. PESTANA SILVA - ESCRIVENTE

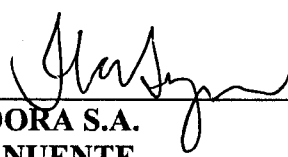


00074485

(Página 2/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas Garantia Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre Família Paulista Companhia Hipotecária e Pátria SPE Ltda. em 18 de outubro de 2019.)


ISEC SECURITIZADORA S.A.
INTERVENIENTE ANUENTE

Giselle dos Santos Oliveira
 CPF. 322.915.798-27
 RG. 40.314.719-0


Ila Alves Sym
 CPF: 041.045.637-30
 Diretora


BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA
INTERVENIENTE ANUENTE

Testemunhas:


 Nome: **EDUARDO M.V. CATRES**
 RG: 23099843-4
 CPF: 216064508-75

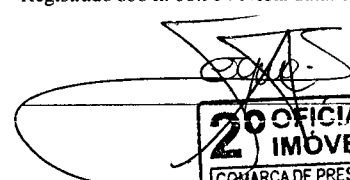
2 OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
 COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP

Apresentado e Recepcionado sob n. 74.485

Registrado sob n. 68.904 Nesta data: 06/11/2019

Selos pagos por verba	
OFICIAL	2.261,98
ESTADO	642,89
IPESP	440,01
SINOREG	119,05
TRIB.JUSTICA	155,24
ISS	119,05
MP	108,57
A.R. / DILIG.	0,00
TOTAL	3.846,79

Nome:
 RG:
 CPF:


2º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E SEUS ANEXOS
 COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - EST. SÃO PAULO
Bel. Sérgio Augusto S. Brandani
 = Escrevente Autorizado =

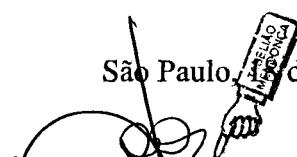
00074485

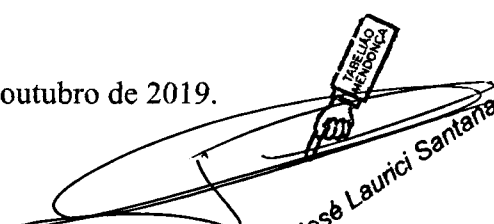
(verso da Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas Garantia Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre Família Paulista Companhia Hipotecária e Pátria SPE Ltda. em 18 de outubro de 2019.)

TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso, o credor desta Cédula de Crédito Bancário n.º **FP 2310/19** ("**CCB**"), **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39 ("**Endossante**"), endossa essa CCB para a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, 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 constantes desta CCB, sem qualquer responsabilidade pelo cumprimento da prestação constante do título, passando a Securitizadora a ser o novo "Credor" desta CCB, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

São Paulo, de outubro de 2019.


 Rodney Schlindwein Martins
 Diretor Executivo

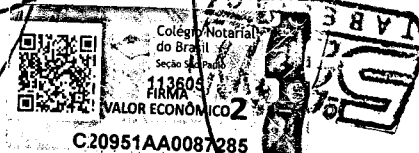

 José Laurici Santana

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Endossante

Reconheço por semelhança 02 firmas com valor econômico de RODNEY SCHLINDWEIN MARTINS e JOSE LAURICI SANTANA e dou fe.

 Selo 0951AA87285
 SANTOS, 29 de Outubro de 2019, às 11:40
 Em Testemunho da verdade. Vr. R\$18,86
 PRISCILA AP. PESTANA SILVA - ESCRIVENTE



ANEXO I

Data	% de amortização
Até 10/12/2021	99,9%
Até 12/12/2022	0,10%



ANEXO II

Mês	Data de pagamento de juros e atualização monetária	Mês	Data de pagamento de juros e atualização monetária
1	11/11/2019	20	10/06/2021
2	10/12/2019	21	12/07/2021
3	10/01/2020	22	10/08/2021
4	10/02/2020	23	10/09/2021
5	10/03/2020	24	11/10/2021
6	13/04/2020	25	10/11/2021
7	11/05/2020	26	10/12/2021
8	10/06/2020	27	10/01/2022
9	10/07/2020	28	10/02/2022
10	10/08/2020	29	10/03/2022
11	10/09/2020	30	11/04/2022
12	13/10/2020	31	10/05/2022
13	10/11/2020	32	10/06/2022
14	10/12/2020	33	11/07/2022
15	11/01/2020	34	10/08/2022
16	10/02/2021	35	12/09/2022
17	10/03/2021	36	10/10/2022
18	12/04/2021	37	10/11/2022
19	10/05/2021	38	12/12/2022

✓

6

6



7

11

21

00074485

ANEXO III

FUTURAS UNIDADES RESIDENCIAIS A SEREM HIPOTECADAS

UNIDADE	TIPO	ÁREA ÚTIL DA UNIDADE (M²)	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (M²)	UNIDADE	TIPO	ÁREA ÚTIL DA UNIDADE (M²)	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (M²)
1	TÉRREA	134,82	138,49	42	TÉRREA	134,97	138,64
3	TÉRREA	134,97	138,64	43	TÉRREA	134,97	138,64
4	TÉRREA	135,21	138,89	45	TÉRREA	134,97	138,64
5	TÉRREA	134,97	138,64	46	TÉRREA	134,97	138,64
6	SOBRADO	148,28	152,31	47	TÉRREA	134,97	138,64
7	SOBRADO	148,28	152,31	48	TÉRREA	134,97	138,64
8	SOBRADO	148,28	152,31	49	TÉRREA	134,97	138,64
9	SOBRADO	148,28	152,31	51	TÉRREA	134,97	138,64
11	SOBRADO	148,28	152,31	52	SOBRADO	142,66	146,54
13	SOBRADO	148,28	152,31	53	SOBRADO	143,04	146,93
15	SOBRADO	148,28	152,31	55	SOBRADO	142,66	146,54
16	TÉRREA	134,97	138,64	56	SOBRADO	142,66	146,54
17	TÉRREA	134,97	138,64	57	SOBRADO	142,66	146,54
18	TÉRREA	134,97	138,64	59	SOBRADO	142,66	146,54
19	TÉRREA	134,97	138,64	60	SOBRADO	142,66	146,54
20	TÉRREA	134,97	138,64	61	SOBRADO	142,66	146,54
21	TÉRREA	134,97	138,64	62	SOBRADO	142,66	146,54
22	TÉRREA	134,97	138,64	63	TÉRREA	134,97	138,64
23	TÉRREA	134,97	138,64	64	TÉRREA	134,97	138,64
25	TÉRREA	135,24	138,92	65	TÉRREA	134,97	138,64
26	TÉRREA	134,97	138,64	66	TÉRREA	134,97	138,64
27	TÉRREA	134,97	138,64	67	TÉRREA	134,97	138,64
28	TÉRREA	134,97	138,64	68	TÉRREA	134,97	138,64
29	TÉRREA	134,97	138,64	69	TÉRREA	134,97	138,64
31	TÉRREA	134,97	138,64	71	TÉRREA	134,97	138,64
32	TÉRREA	134,97	138,64	72	TÉRREA	134,97	138,64
33	TÉRREA	134,97	138,64	73	TÉRREA	134,97	138,64
34	TÉRREA	134,97	138,64	75	TÉRREA	134,97	138,64
36	TÉRREA	134,97	138,64	76	TÉRREA	134,97	138,64
37	TÉRREA	134,97	138,64	77	TÉRREA	134,97	138,64
38	TÉRREA	134,97	138,64	78	TÉRREA	71,27	74,94
41	TÉRREA	134,97	138,64				

ANEXO IV

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

• **Documentos para diligência financeira e comercial:**

1. Alterações relativas ao Contrato Social ou Estatuto Social;
2. Compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias, assinados pelas partes, contendo o quadro resumo da venda;
3. Aditivos realizados aos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias assinado pelas partes;
4. Documento suporte relativo ao distrato comercial dos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias assinado pelas partes;
5. Relatório do sistema operacional do Incorporador relativo ao extrato de parcelas de clientes (ficha financeira de clientes). Este relatório deverá estar: (i) corrigido monetariamente até o último dia do período de monitoramento, e (ii) com a posição comercial atualizada para o último dia do mês de monitoramento;
6. Relatório do padrão do Incorporador com a Inadimplência das unidades imobiliárias e as ações tomadas para a solução da inadimplência;
7. Balancete Contábil no critério fiscal, contendo período findo: (i) do último dia do período de monitoramento ou (ii) do último dia do penúltimo período de monitoramento;
8. Livro Razão Analítico desde o início da atividade social até o período findo do balancete contábil, conforme item 7 acima;
9. Composição analítica dos saldos das contas patrimoniais (do ativo e do passivo), relativo ao balancete contábil, conforme item 7 acima;
10. Template conforme formato e padrão OGFI descrevendo as transações entre partes relacionadas ocorridas em regime caixa no período de monitoramento;
11. Mapa de apuração dos tributos sobre receita operacional e financeira (PIS, Cofins, Imposto de Renda e Contribuição Social);
12. Certidões Negativas de Débitos Tributários (as certidões abaixo deverão ser apresentadas para a Matriz e filiais do empreendimento imobiliário);
 - a) SRF / INSS;
 - b) Débitos trabalhistas;
 - c) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários (Certidão Municipal);
13. Renovação do Alvará de Construção;
14. Extratos de todas as contas correntes e extratos de todas as aplicações financeiras (renda fixa ou variável);
15. Relatório de contas pagas – com identificação da natureza dos gastos;
16. Relatório de contas recebidas – com identificação do cliente, adquirente de unidades imobiliárias;
17. Extrato completo de clientes – Ficha financeira de clientes;
18. Tabela de vendas;



19. Relatório de Cronograma físico: (i) porcentagem incorrida desde o início da construção até o período de monitoramento mensal e (ii) porcentagem a incorrer até o final da construção;
20. Relatório de Custo de obra orçado, incorrido e a incorrer;
21. Relatório de Amortizações do financiamento imobiliário aberto por unidade imobiliária;
22. Apresentação da ata da reunião e os relatórios financeiros apresentados no último trimestre para a comissão de moradores; e
23. Pagamento dos serviços OGFI relativo ao período de acompanhamento financeiro.

• **Documentos para diligência da obra:**

1. Contrato de Construção e anexos;
2. Orçamento da Obra com a maior abertura possível e em arquivo eletrônico;
3. último cronograma aberto;
4. Medições Físicas ocorridas até o momento (para obras iniciadas);
5. Desembolso incorrido até o momento, se possível aberto e lançado por grupo de orçamento (para obras iniciadas);
6. Acesso a projetos em .DWG;
7. Acesso a memoriais descritivos;
8. Acesso ao cronograma de suprimentos;
9. Acesso ao status das ligações definitivas;
10. Acesso à documentação da obra.



ANEXO V

NOTIFICAÇÃO AOS ADQUIRENTES – HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA

[Local e Data]

Unidade Autônoma: [•]

Empreendimento Imobiliário: Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden

Localização:

Vendedora: Pátria SPE Ltda.

Prezado Sr.(a) [•],

Temos a satisfação de comunicar que a **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA e PÁTRIA SPE LTDA.** celebraram o contrato de financiamento para construção do empreendimento Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden ("Empreendimento Imobiliário"), do qual você adquiriu a unidade autônoma nº [•].

Visando garantir o crédito concedido e o monitoramento da obra, a sua unidade e as demais deste Empreendimento Imobiliário foram dadas em garantia à **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, sendo esta uma prática usual do mercado imobiliário. Os Créditos Imobiliários objeto do financiamento mencionado, foram cedidos para a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, 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").

A **SECURITIZADORA** monitorará o fluxo financeiro e evolução da(s) obra(s) do Empreendimento Imobiliário, sendo que a referida operação não alterará as condições pactuadas entre você e a **PÁTRIA SPE LTDA.** e previstas no seu compromisso de compra e venda. A hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do "Habite-se" no Cartório de Registro de Imóveis competente e sem ônus para você.

Também em função do financiamento imobiliário, os recebíveis decorrentes do compromisso de compra e venda firmado com a **PÁTRIA SPE LTDA.**, foram cedidos fiduciariamente à **SECURITIZADORA**, que receberá tais valores, com a finalidade de amortizar o financiamento imobiliário.

Em caso de dúvidas ou para mais informações, entre em contato com a **PÁTRIA SPE LTDA.**

Atenciosamente.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

2.º RTD - PRES. PRUDENTE-SR. 

00074485

CIENTE:

[.] 

V











ANEXO VI

MODELO DE CLÁUSULA PARA INCLUSÃO NAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA

CLÁUSULA [·]:

O COMPRADOR possui conhecimento que foi obtido financiamento junto à FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39, para custeio das obras do Empreendimento Imobiliário, e, assim, possui conhecimento de que está hipotecada, em primeiro grau, em favor daquela Instituição Financeira, como garantia do financiamento destinado à construção do Empreendimento Imobiliário, o terreno e as acessões e, assim, também a unidade objeto da presente promessa de compra e venda, tendo sido cedida, ainda, em caráter fiduciário, os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário e também deste contrato.

SV

6

K ✓

6

7



ANEXO VII

DETALHAMENTO DO EMPREENDIMENTO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimentos imobiliários conforme tabela abaixo ("Empreendimentos"):

Nome do Empreendimento	Valor aplicado no Empreendimento	Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicará os recursos)
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden	Valor integral obtido com o desembolso da CCB	Os recursos serão destinados para a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou incorporação e/ou urbanismo e/ou participação do Empreendimento Imobiliário, que, em [=] de [=] de 2019, estava [=]% concluído.

ANEXO VIII

MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

PÁTRIA SPE LTDA., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, **DECLARA** em cumprimento ao disposto na alínea "a" do item 1.B do Quadro Resumo da Cédula de Crédito Bancário Imobiliária nº FP 2310/19, emitida pela **PÁTRIA SPE LTDA.** em favor da **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, em 18 de outubro de 2019 ("**CCB**"), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para o desenvolvimento de projeto de natureza exclusivamente imobiliária, conforme descrito abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	R\$ [=]
Total utilizado no trimestre				[=]	[=]	R\$ [=]
Total devido				100%	100%	R\$ [=]

Presidente Prudente, [=] de [=] de 2019.

PÁTRIA SPE LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IX

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

PARCELA	MÊS	% ESTIMADO		DESBOLSO ESTIMADO (R\$)	
		MENSAL	ACUMULADO	MENSAL	ACUMULADO
1	Até 30/10/19	19,88%	39,88%	R\$ 3.087.450,00	R\$ 3.087.450,00
2	10/11/2019	3,13%	43,01%	R\$ 448.391,00	R\$ 3.535.841,00
3	10/12/2019	4,61%	47,62%	R\$ 660.410,00	R\$ 4.196.251,00
4	10/01/2020	4,71%	52,33%	R\$ 674.736,00	R\$ 4.870.987,00
5	10/02/2020	4,69%	57,02%	R\$ 671.871,00	R\$ 5.542.858,00
6	10/03/2020	4,68%	61,70%	R\$ 670.438,00	R\$ 6.213.296,00
7	10/04/2020	4,78%	66,48%	R\$ 684.764,00	R\$ 6.898.060,00
8	10/05/2020	4,67%	71,15%	R\$ 669.005,00	R\$ 7.567.065,00
9	10/06/2020	2,56%	73,71%	R\$ 366.735,00	R\$ 7.933.800,00
10	10/07/2020	4,39%	78,10%	R\$ 628.894,00	R\$ 8.562.694,00
11	10/08/2020	4,76%	82,86%	R\$ 681.899,00	R\$ 9.244.593,00
12	10/09/2020	4,75%	87,61%	R\$ 680.466,00	R\$ 9.925.059,00
13	10/10/2020	4,64%	92,25%	R\$ 664.708,00	R\$ 10.589.767,00
14	10/11/2020	3,55%	95,80%	R\$ 508.559,00	R\$ 11.098.326,00
15	10/12/2020	4,20%	100,00%	R\$ 601.674,00	R\$ 11.700.000,00

✓✓

6

6



ANEXO X

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais e Recorrentes

Custos Estimados Operação - Vivatti

Volume Estimado Emissão	R\$	11.700.000	Taxa	11,00% + IPCA	Custo Unitário
Retenções (-)	R\$	-	Taxa Colocação	11,00% + IPCA	
Custo A Vista (*)	R\$	213.049			PMT Máximo
Custo Recorrente (-)	R\$	222.824	Alíq.	13,58% + IPCA	PMT Mínimo
Reserva (-)	R\$	10.000			
Liquidação	R\$	11.274.128			
Prazo		37 meses			

Prestador	Descrição	Periodicidade	Valor Unitário	Valor a Vista	Valor Recorrente
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 1.440	R\$ 1.440	R\$ -
FREITAS LEITE	Assessoria Legal	FLAT	R\$ 35.000	R\$ 35.000	R\$ -
Bradesco	Tarifa Conta	MENSAL	R\$ 80	R\$ 80	R\$ 2.880
CETIP B3	Pré-Registro CR	FLAT	R\$ 15.231	R\$ 15.231	R\$ -
CETIP B3	Registro CR	FLAT	R\$ 273	R\$ 273	R\$ -
CETIP B3	Registro CCI	FLAT	R\$ 1.090	R\$ 1.090	R\$ -
CETIP B3	Cota de Titularidade	FLAT	R\$ 71	R\$ 71	R\$ -
CETIP B3 (*)	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 66	R\$ 66	R\$ 2.390
CETIP B3 (*)	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 44	R\$ 44	R\$ 1.591
CETIP B3	Módulo de Distribuição de Títulos (MDA)	FLAT	R\$ 136	R\$ 136	R\$ -
ISEC	Distribuição	FLAT	R\$ 25.000	R\$ 25.000	R\$ -
SLW	Agente Registrador	FLAT	R\$ 2.814	R\$ 2.814	R\$ -
SLW	Custódia	MENSAL	R\$ 1.125	R\$ 1.125	R\$ 40.518
SLW	Fiduciário	BIMESTRAL	R\$ 2.814	R\$ 2.814	R\$ 50.647
Bradesco	Escriuração	MENSAL	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 13.680
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 98.584	R\$ 98.584	R\$ -
ISEC	Taxa de gestão	MENSAL	R\$ 2.832	R\$ 2.832	R\$ 101.940
FAPA	Originador CCB	FLAT	R\$ 23.000	R\$ 23.000	R\$ -
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110	R\$ 110	R\$ 3.960
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 145	R\$ 145	R\$ 5.217
SLW	Implantação SLW	FLAT	R\$ 2.814	R\$ 2.814	R\$ -
TOTAL				213.049	222.824

(*) Custos Estimados

(*) Custos Estimados

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da DEVEDORA que serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas:

- (i) remuneração da instituição financeira que atuar como distribuidor da oferta 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: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3: R\$ 2.500,00, acrescida dos devidos impostos, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas mensais de R\$1.000,00 reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas bimestrais de R\$ 2.500,00 cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Emitente;



- (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; BREI: Estas despesas deverão fazer parte do fundo de despesas
- (viii) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem. BREI: Estas despesas deverão fazer parte do fundo de despesas
- (ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 2.700,00, atualizada pelo IPCA; BREI: Estas despesas deverão fazer parte do fundo de despesas
- (x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (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



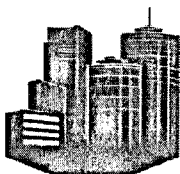
referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

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

C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

D - Despesas suportadas pela Devedora: Constituem despesas da **DEVEDORA**, a serem pagas pela Securitizadora, com recursos retidos, das parcelas a serem liberadas à **DEVEDORA**, nas datas previstas para cada liberação nos termos da CCB, as Taxas de Monitoramento.





2º Registro de Imóveis

Presidente Prudente

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoa Jurídica

CNPJ nº 51.393.528/0001-09

Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros - Oficial

CPF nº 993.674.670-87

Bel. Sérgio Augusto S. Brandani - Escrev. Autorizado

Av. Manoel Goulart, 7406 - Centro - Presidente Prudente - SP - CEP: 13.019-370 - (18) 3222-7047 - e-mail: pprudente.2rtd@hotmail.com

Protocolo nº 74.485

CERTIDÃO DE REGISTRO - Para Fins de Publicidade e Eficácia Contra Terceiros

CERTIFICO que o presente título foi Protocolado e Microfilmado sob nº 74.485 e registrado no Livro de Registro B deste 2º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP, conforme segue:

Registro nº: 68904

Apresentante: PATRIA SPE LTDA

Natureza.....: CÉDULA CREDITO BANCARIO

Observação... : CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS, HIPOTECA EM 1º GRAU, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS, GARANTIA FIDUJUSSÓRIA E OUTRAS AVENÇAS. Cédula de crédito bancário Nº FP 2310/19; Valor do crédito R\$ 11.700.000,00; Vencimento 12/12/2022;

RECIBO DE PAGAMENTO

Emolumentos	Estado	Ipesp	Sinoreg	T.J.S.P	ISS	Min.Público	Diversos
R\$ 2261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 119,05	R\$ 108,57	R\$ 0,00

Diligência R\$. 0,00

Total das Custas R\$. 3846,79

Depósito Prévio R\$. 3846,79

saldo R\$. 0,00

Os valores devidos ao Estado e à Carteira de Previdência foram pagos conforme guia arquivada em cartório.



Selo Digital: 1126154T1BB000004182CQ198

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral de Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Presidente Prudente, 06/11/2019

2º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E SEUS ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - EST. SÃO PAULO
Bel. MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS
Oficial
Bel. ROBERSON DE OLIVEIRA JESUS
Oficial Substituto
SÉRGIO AUGUSTO SOUZA BRANDANI
SIVALDO DOS SANTOS GOMES
RAPHAEL DIEGO G. S. P. DA SILVA
Escreventes Autorizados

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Eu, _____ declaro que em ____/____/____,

recebi uma via deste certificado, juntamente com o documento nele descrito.