1º Ofício de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

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

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

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 DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 41500699-6

Valor do Crédito	Data da Assinatura	Local de Emissão	Data do Vencimento
R$ 6.000.000,00	29 de junho de 2020	São Paulo	10 de julho de 2023

A. QUADRO RESUMO

CREDORA:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credora" ou "CHP");

DEVEDORA:

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.2.2898385-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora" ou "Emitente");

AVALISTAS:

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA., com sua sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Avenida Cassiano Ricardo, nº319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius, CEP nº12.246-870, inscrita no CNPJ sob o nº 12.537.151/0001-62 com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob NIRE 3522471037-0, neste ato representada

na forma de seu Contrato Social ("Ticem");

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355-6, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 285.353.358-95, casado sob o regime parcial de bens com a Sra. Juliana, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("João");

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº43.929.718-7, inscrita no CPF sob o nº 339.262.538-86, casada sob o regime parcial de bens com João, residente e domiciliada na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº 255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 ("Juliana", em conjunto com o João e a Ticem, os "Garantidores").

INTERVENIENTES ANUENTES:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ 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 limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de agente de acompanhamento ("BREI" ou "Agente de Acompanhamento");

Credora, Devedora, Garantidores, a Securitizadora e a BREI, em conjunto denominados "Partes" e, individual e indistintamente denominadas "Parte".

1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

1.1 Imóvel: Trata-se do imóvel objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbem, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217 ("Imóvel"), no qual será erigido empreendimento imobiliário denominado "Grand Garden Limeira Residence" aprovado pela municipalidade local, conforme processo nº49410 datado de 08 de dezembro de 2015 e alvará de construção nº 1278/2015, datado de 11 de dezembro de 2015, devidamente registrados na

matrícula. O empreendimento será construído de uma única torre com suas unidades autônomas distribuídas, localizadas e especificadas conforme R. 02 da matrícula ("Empreendimento Imobiliário"), a seguir caracterizado: "T*erreno com frente para a Via Guilherme Dibbem, localizado no Bairro da Graminha, nesta cidade, que assim se descreve: 'inicia-se no ponto 1, de coordenadas E=250.933,423 e N=7.500.925,621, localizado na divisa da Via Guilherme Dibberm e o imóvel matriculado sob nº 11.049 (denominada Gleba 02, cadastro municipal nº 2477.001), distante 173,42 metros do alinhamento predial da Rua Mário de Souza Dias; segue confrontando com a Via Guilherme Dibbem com azimute de 45°00'25" e distância de 36,13 metro, até o ponto 2, de coordenadas E=250.958,976 e N= 7.500.951,168, confrontando até aqui com a Via Guilherme Dibbem; deflete à direita com azimute 112°08"06" e distância de 58,08 metros, até o ponto 3 de coordenadas E=251.012,773 e N=7.500.929,285, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 11.048 (Chácara Palmeiras, cadastro municipal nº 2477.001); deflete à direita com azimute de 206°28'54" e distância de 7,24 metros, até o ponto 4, de coordenadas E= 251.009,545 e N= 7.500.922,805, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 5.224 (lote 8 da quadra F-1 do loteamento Jardim Ouro Verde); segue em reta pelo mesmo alinhamento com azimute de 206°28'54" e distância de 25,94 metros, até o ponto 5, de coordenadas E= 250.997,976 e N= 7.500.889,583; deflete a esquerda com azimute de 177°51'11" e distância de 1,23 metros, até o ponto 6, de coordenada E= 250.998,022 e N= 7.500.898,352, confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 22.433 (Prédio Residencial nº 62 da Rua Mario de Souza Dias, cadastro municipal nº1195.001); deflete à direita com azimute 292°53'10" e distância de 70,12 metros, até o ponto 1, de coordenadas E= 250.933,423 e N= 7.500.925,621, início desta descrição confrontando até aqui com o imóvel matriculado sob nº 11.049 (denominada Gleba 02, cadastro municipal nº 2477.001); encerrando-se assim, um polígono com área de 2.157,24 metros quadrados. Cadastro municipal nº .017".*

A. Modo de Aquisição, dos Cadastros e Valores: Nos termos da Escritura Pública de Permuta, lavrada em 14 de março de 2016, às folhas 236/240, livro 813, sob ato nº 084, no 3º Tabelionato de Notas de São José dos Campos, registrada no R. 01 da matrícula nº 85.057 do Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP. O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura sob o nº 2477-017.

B. Destinação do Financiamento Imobiliário: Os recursos objeto do presente financiamento imobiliário, serão aplicados pela Devedora até a Data do Vencimento, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo VI desta CCB ("Cronograma Indicativo"), única e exclusivamente no Imóvel, para a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou urbanismo do Empreendimento Imobiliário, o que poderá abranger os custos diretos relativos à construção, que, em 26 de maio de 2020, estava 68,39% (sessenta e oito inteiros e trinta nove centésimos por cento) concluído.

C. Prazo para a Conclusão do Empreendimento Imobiliário: Até 30 de novembro de 2020.

2. LIBERAÇÃO DAS PARCELAS:

A. Valor do Crédito: até R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) a ser liberado à Devedora pela Securitizadora, observadas as Condições para Liberação das Parcelas (conforme definidas abaixo), 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 nesta CCB ("Financiamento Imobiliário").

B. Quantidade de Parcelas a Liberar: até 07 (sete) parcelas.

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

PARCELA	MÊS	% ESTIMADO		DESMBOLSO ESTIMADO SEM FD (R$)	
		MENSAL	ACUMULADO	MENSAL	ACUMULADO
-	-	-	61,24%	-	-
1	30/jun/20	7,16%	68,40%	R$ 2.500.000,00	R$ 2.500.000,00
2	10/jul/20	3,88%	72,28%	R$ 399.000,00	R$ 2.899.000,00
3	10/ago/20	4,72%	77,00%	R$ 511.000,00	R$ 3.410.000,00
4	10/set/20	5,07%	82,07%	R$ 557.667,00	R$ 3.967.667,00
5	10/out/20	5,84%	87,91%	R$ 660.333,00	R$ 4.628.000,00
6	10/nov/20	6,58%	94,49%	R$ 759.000,00	R$ 5.387.000,00
7	10/dez/20	5,51%	100,00%	R$ 613.000,00	R$ 6.000.000,00

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. 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 4 - "Das Condições Para Liberação Das Parcelas do Financiamento para à Devedora", 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 63967-1, Agência 1613, Banco Itaú ("Conta de Livre Movimentação").

3. CONDIÇÕES GERAIS DO FINANCIAMENTO:

A. Taxa de Juros: 12,00% (doze 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 11.2 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 11 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 ("Data de Liberação").

G. **Data de Verificação:** Todo 2º (segundo) Dia Útil anterior à Data de Pagamento de cada mês ("Data de Verificação"), a BREI deverá disponibilizar à Securitizadora, 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 na Cláusula 4.2 ("Relatório para Liberação das Parcelas").

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

I. **Data para Pagamento da Remuneração:** mensal, nas datas constantes do Anexo I desta CCB.

J. **Custo de Estruturação da Operação:** (i) R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), equivalente ao percentual de 3% (três por cento) do Valor do Crédito, devida à BREI, e (ii) R$ 60.000,00 (sessenta 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 ("Custo de Estruturação").

K. **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$ 170.000,00 (cento e setenta mil 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 VII ("Despesas"), o que fica desde já autorizado pela Devedora ("Fundo de Despesas").

a) Toda vez que os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Devedora obriga-se a recompor o Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação pela Securitizadora nesse sentido, mediante transferência direta para a Conta do Patrimônio Separado, sob pena de Vencimento Antecipado.

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

c) 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.

L. **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 exclusivamente 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"):

(i) A título de monitoramento da evolução da obra, ao prestador **C&D PROJETOS IMOBILIÁRIOS,** inscrito no CNPJ sob o nº 03.760.821/0001-14 ("C&D Projetos"): R$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais) mensais; e

(ii) A título de monitoramento financeiro e comercial da utilização dos recursos, ao prestador **OGFI OUTSORCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.879.876/0001-00: R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) mensais.

M. **Garantias** 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 ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas a

(i) Hipoteca, observada a possibilidade de substituição de referida garantia pela Alienação Fiduciária das Unidades a critério dos Titulares de CRI; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Aval; e o (v) Fundo de Despesas, conforme descritos na Cláusula 8 desta CCB.

4. 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.

5. VINCULAÇÃO DESTA CCB À EMISSÃO DE CRI

A totalidade dos créditos imobiliários, presentes e futuros, decorrentes do Financiamento Imobiliário, representados pela 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 Empreendimento Imobiliário, a Devedora emitirá a CCB em favor da Credora, no valor total global de até R$ 6.000.000,00 (seis milhões de 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*" ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente) celebrada nesta data com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");

(iv) A Securitizadora emitirá os certificados de recebíveis imobiliários da 87ª série de sua 4ª emissão, em regime fiduciário, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes desta

CCB e representados pela CCI, conforme o disposto no "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" celebrada, nesta data, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente).

(v) Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, a ser realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, tendo como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Oferta Restrita").

(vi) 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) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (vii) o boletim de subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Acompanhamento (abaixo definido); e (ix) o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 87ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emitente, os Avalistas e a Securizadora ("Contrato de Distribuição"); (x) os respectivos aditamentos dos referidos documentos e outros instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados.

Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários, 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 ("Lei 9.514/97"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade da CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI, devendo, inclusive, ser observado o disposto na Cláusula 7 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 do Patrimônio Separado 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

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

(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; e

(v) esta CCB integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta CCB, dos demais Documentos da Operação, razão por que 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 nº 41500699-6*" ("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 9.514/97, 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 ("Valor do Crédito"), a ser liberado à Devedora, observadas as Condições para Liberação das Parcelas (conforme definidas abaixo), cujo produto líquido a Devedora se obriga a destinar, de forma irrevogável e irretratável, à construção da edificação do Empreendimento 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 ("Financiamento Imobiliário").

2. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1. Os recursos objeto do presente financiamento imobiliário, serão aplicados pela Devedora conforme Cronograma Indicativo, única e exclusivamente no Imóvel, para a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou urbanismo do Empreendimento Imobiliário.

2.2 A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Devedora: (i) semestralmente 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 V desta CCB, com valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário ("Relatório Semestral"); e (b) do relatório de acompanhamento da evolução física da obra, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, respectivos comprovantes de pagamento e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB; (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 V desta CCB, desde que os recursos já tenham sido devidamente utilizados, respeitado o prazo limite da Data do Vencimento desta CCB;

2.3 Exclusivamente mediante o recebimento dos documentos mencionados acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar 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 acima, independentemente da quitação desta CCB ou seu vencimento antecipado;

2.4 Independentemente da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado desta CCB ou do resgate antecipado, e do consequente resgate antecipado dos CRI, a Devedora deverá destinar os recursos captados por meio da presente CCB para o Empreendimento Imobiliário até a data de vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro;

2.5 O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão;

2.6 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Data do Primeiro Desembolso ou a Data de

Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável;

2.7 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou em prazo inferior conforme tenha sido demandado pela autoridade competente;

2.8 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-lhes 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 lhes sejam enviados com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral;

2.9 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; e

2.10 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.

2.11 Na hipótese da 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.

2.12 A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora ou a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso) em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo,

mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) a utilização de qualquer Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Imobiliário não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora ou pela Securitizadora ou ainda pelo Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso) em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pela Credora.

2.13 A Devedora, desde já, autoriza a Credora, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso), a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

2.14 Conforme resultado das análises e diligências realizadas pela BREI e disponibilizado a Securitizadora conforme documentos disponibilizados pela Devedora listados no Anexo III 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.

3 DAS CONDIÇÕES PARA DESEMBOLSO DO VALOR DE CRÉDITO

3.1 O Valor do Crédito será creditado, após o cumprimento das Condições Precedentes indicadas nas Cláusula 3.2 e 3.3 abaixo, conforme aplicável, em até 07 (sete) parcelas, na conta corrente nº 3085-6, agência 3395-2 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo:

(i) a primeira parcela no valor de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, previstas na cláusula 3.2 abaixo ("Data do Primeiro Desembolso" e "Primeiro Desembolso", respectivamente);

(ii) a segunda parcela no valor estimado de R$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), até 10 de julho de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Demais Desembolsos, previstas na cláusula 3.3 abaixo ("Segunda Parcela");

(iii) a terceira parcela no valor estimado de R$ 511.000,00 (quinhentos e onze mil reais), até 10 de agosto de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Demais Desembolsos, previstas na cláusula 3.3 abaixo ("Terceira Parcela");

(iv) a quarta parcela no valor estimado de R$ 557.667,00 (quinhentos e cinquenta sete mil seiscentos e sessenta e sete reais), até 10 de setembro de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Demais Desembolsos, previstas na cláusula 3.3 abaixo ("Quarta Parcela");

(v) a quinta parcela no valor estimado de R$ 660.333,00 (seiscentos e sessenta mil trezentos e trinta três reais), até 10 de outubro de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Demais Desembolsos, previstas na cláusula 3.3 abaixo ("Quinta Parcela");

(vi) a sexta parcela no valor estimado de R$ 759.000,00 (setecentos e cinquenta nove mil reais), até 10 de novembro de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Demais Desembolsos, previstas na cláusula 3.3 abaixo ("Sexta Parcela"); e

(vii) a sétima parcela no valor remanesce a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, até 10 de dezembro de 2020, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Demais Desembolsos, previstas na cláusula 3.3 abaixo ("Sétima Parcela").

3.1.1 Os desembolsos previstos nas alíneas (i) a (vii) da cláusula 3.1 acima se encontram condicionados à subscrição e efetiva integralização dos CRI, a serem efetuados pelos titulares dos CRI. Dessa forma, observada a possibilidade de colocação parcial prevista na Oferta Restrita, em valor correspondente ao Primeiro Desembolso, caso os CRI não sejam subscritos e integralizados em montante suficiente para fazer frente ao valor das parcelas, o Credor ficará desobrigado de realizar os demais desembolsos.

3.1.2 Os valores de desembolso previstos nas alíneas (ii) a (vii) foram indicados de forma estimada/aproximada de acordo com o cronograma de obras do Empreendimento Imobiliário, sendo o cronograma meramente indicativo de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, o valor dos desembolsos poderá sofrer alterações, na mesma proporção da liberação dos recursos à Devedora, desde que haja subscrição e integralização dos CRI no valor da respectiva parcela.

3.2 **Condições Precedentes para o Primeiro Desembolso.** O Primeiro Desembolso, encontra-se condicionado ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes Primeiro Desembolso"):

a) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, 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) Recebimento, pela Securitizadora, de uma via original devidamente assinada por todas as partes, de cada um dos Documentos da Operação;

c) Comprovação da prenotação do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Limeira/SP e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

d) Comprovação da prenotação desta CCB, da Escritura de Emissão de CCI e da Hipoteca perante o 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, para a devida constituição da Hipoteca, mencionada na Cláusula 8.1. abaixo;

e) Comprovação da prenotação desta CCB perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José dos Campos/SP, São Paulo/SP, Limeira/SP e Porto Alegre/RS, para a perfeita formalização do Aval;

f) Comprovação da prenotação do Contrato de Cessão perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José dos Campos/SP, São Paulo/SP, Limeira/SP e Porto Alegre/RS, para perfeita formalização da cessão dos Créditos Imobiliários;

g) Comprovante da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José dos Campo/SP, Limeira/SP e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Alienação Fiduciária de Cotas;

h) 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 da Devedora;

i) Emissão dos CRI junto à B3, com a subscrição e integralização dos CRIs em montante correspondente ao valor do Primeiro Desembolso;

j) 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;

k) Apresentação, pela Devedora à Securitizadora, da cópia simples de cada Contrato Imobiliário, com a devida previsão e autorização para constituição da Hipoteca e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

3.2.1 Nos termos da Resolução nº 4.819, de 29 de maio de 2020 ("Resolução nº 4.189/20"), que altera os dispositivos da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018 ("Resolução nº 4676/18"), a liberação dos recursos desta Cédula, emitida dentro do prazo previsto na Resolução nº 4.189/20, qual seja, até 30 de setembro de 2020, poderá ser realizada após a prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, dispensando, portanto, a necessidade do registro da garantia na matrícula do imóvel junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.3 Condições Precedentes para os Demais Desembolsos. Os demais desembolsos, previstos na cláusula 3.1 acima, encontram-se condicionados ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes Demais Desembolsos" e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeiro Desembolso, as "Condições Precedentes"):

a) Atendimento da totalidade das Condições Precedentes imediatamente anteriores;

b) Comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Limeira/SP e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

c) Comprovação do registro desta CCB perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José dos Campos/SP, São Paulo/SP, Limeira/SP e Porto Alegre/RS, para a perfeita formalização do Aval;

d) Comprovante do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José dos Campo/SP, Limeira/SP e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Alienação Fiduciária de Cotas;

e) Comprovante 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 da Devedora;

f) A emissão, subscrição e integralização de CRI em montante equivalente ao valor do respectivo desembolso a ser realizado;

g) A Devedora e os Garantidores estejam adimplentes com todas as suas obrigações,

pecuniária e não pecuniárias, assumidas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação; e

h) Atendimento das condições para a liberação da correspondente parcela do Financiamento Imobiliário à Devedora, previstas na cláusula 4.2 abaixo.

3.4 Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes Primeiro Desembolso não sejam atendidas em sua integralidade até 20 (vinte) dias contados da Data da Emissão desta CCB, independentemente de culpa, ação ou omissão da Devedora, 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 da Devedora de pagar/reembolsar a Credora, a Securitizadora, os titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização.

3.5 A Partes desde já autorizam a Securitizadora a reter o do Primeiro Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado:

(i) o respectivo montante para a devida constituição do Fundo de Despesas;

(ii) o valor de R$ 168.688,61 (cento e sessenta oito mil, seiscentos e oitenta oito reais e sessenta e um centavos) para o pagamento das despesas *flat*, previstas no Anexo VII desta CCB; e

(iii) as Taxas de Monitoramento;

3.5.1 O Valor do Crédito, líquido dos valores indicados na cláusula 3.5. acima permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora, conforme andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, nos termos da Cláusula 4 abaixo.

4 DAS CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO PARA À DEVEDORA

4.1 Liberação da Primeira Parcela do Financiamento à Devedora. A liberação da primeira parcela à Devedora, no valor de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação, ocorrerá em até 01 (um) Dia Útil da Data do Primeiro Desembolso, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, e das retenções previstas no item 3.5 acima.

4.2 Liberação das parcelas mensais do Financiamento à Devedora. A Devedora está ciente de que a liberação das demais parcelas do Financiamento Imobiliário deverá ocorrer na respectiva

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP

272586 TD

Data de Liberação, observado o disposto no Relatório para Liberação das Parcelas e após a comprovação, análise e aprovação, pela BREI, da totalidade dos procedimentos/documentos abaixo especificados, observado que o disposto na alínea "a" abaixo aplica-se apenas e tão somente à liberação da segunda parcela do Financiamento, sendo dispensado para as demais liberações:

a) Comprovação, pela Devedora, do (i) percentual mínimo de obra executada equivalente a 55% (cinquenta e cinco por cento); e (ii) percentual mínimo de comercialização das unidades financiadas equivalente a 55% (cinquenta e cinco por cento);

b) Constatação, pela BREI, por meio de relatório a ser emitido pela C&D Projetos Imobiliários, do percentual de obra do Empreendimento Imobiliário executado no período;

c) 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;

d) 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;

e) Apresentação, pela Devedora, de planilha contendo posição de comercialização das unidades que compõem o Empreendimento Imobiliário ora financiado, bem como cópia simples dos respectivos Contratos Imobiliários das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, devidamente assinados pelas partes;

f) Apresentação, pela Devedora, dos documentos listados no Anexo III desta CCB, necessários para a realização do monitoramento da obra, conforme previsto na cláusula 5, abaixo;

g) Apresentação, pela Devedora, de eventuais aditamentos 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, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;

h) Subscrição e integralização dos CRIs em montante correspondente ao valor da parcela do presente Financiamento Imobiliário a ser liberada no respectivo mês;

i) 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

j) Apresentação, pela Devedora, das apólices do seguro de responsabilidade civil (RCC) e do seguro de riscos de engenharia, conforme mencionados nos itens 3-C e 3-D do QUADRO RESUMO, bem como, após a conclusão da obra e expedição do Habite-se, o seguro de danos físicos no imóvel, mencionado no item 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.

4.2.1 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 na Data de Liberação.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

4.2.5 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 4.2.3. acima.

4.2.6 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 12.1.

4.2.7 Para os fins desta CCB, as despesas a serem pagas, na forma prevista nas cláusulas 4.2.3 e 4.2.5 acima, correspondem às despesas de responsabilidade da Devedora a serem arcadas pelo Fundo de Despesas, listadas no Anexo VII desta CCB.

4.3 Liberação da Última Parcela do Financiamento

4.3.1 Para a liberação da última parcela do Financiamento Imobiliário, será necessária a apresentação, pela Devedora à BREI e a Securitizadora, da totalidade dos documentos indicados na cláusula 4.2, 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.

4.3.2 A não liberação, à Devedora, da última parcela do Financiamento Imobiliário no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da Data de Liberação imediatamente anterior, 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 12.1.

4.4 Liberação Extraordinária de Recursos à Devedora

4.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e seja verificado o cumprimento do Percentual Mínimo de Garantia (conforme abaixo definido), a Securitizadora poderá liberar os recursos decorrentes dos Contratos Imobiliários que excedam o 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").

5 DO MONITORAMENTO

5.1 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.

5.1.1. Nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Acompanhamento*", formalizado, nesta data, entre a Securitizadora, a BREI e a Devedora ("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 do Patrimônio Separado.

5.2 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 VII.

5.3 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 Devedora, na qualidade de construtora, observado o procedimento previsto nesta CCB.

5.4 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.

5.4.1. 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.

5.4.2. 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.

5.5 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.

6 DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Atualização Monetária: O Valor do Crédito será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, conforme Cronograma de Pagamentos no Anexo I, a partir da

Data do Primeiro Desembolso, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

VNa =VNe × C,

onde:

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

VNe: saldo devedor da CCB na Data do Primeiro Desembolso ou na Data de Pagamento (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;

NI_K = 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 Pagamento do ativo, conforme abaixo definido. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice divulgado no mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_{K-1} = valor do número-índice do IPCA utilizado como NIK na última atualização, pagamento ou Data de Pagamento o que ocorrer por último. Para a primeira atualização mensal será considerado como NI_{K-1} o número-índice IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês da Data do Primeiro Desembolso;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão desta CCB ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro mês de atualização será adicionado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup".

dut = Número de Dias Úteis entre a Data do Primeiro Desembolso ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Pagamento imediatamente posterior, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

O fator resultante da expressão é 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 (dezesseis) 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 pagamento as datas previstas no Anexo I ou o dia útil imediatamente subsequente ("Data de Pagamento").

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

6.1.1 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.

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

5.2. **Cálculo da Remuneração da CCB:** A remuneração da CCB compreenderá os juros remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data do Primeiro Desembolso 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"), de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (Fator de Juros – 1), 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:

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

onde:

taxa = 12,0000 (doze inteiros); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data do Primeiro Desembolso ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro mês de apuração dos juros remuneratórios será adicionado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

(a) Período de Capitalização:

O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data do Primeiro Desembolso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização será adicionado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao período de capitalização. Os períodos subsequentes de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento da CCB.

5.3. Amortização do Valor do Crédito: O pagamento do Valor do Crédito será realizado, de acordo com o Cronograma de Pagamentos do Anexo I, conforme fórmula abaixo:

$$AM_i = VNa \quad \times Ta_i$$

onde:

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

VNa = conforme definido no item 6.1, acima.

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

6.3.1 Em até 30 (trinta) dias a partir da expedição do Habite-se e/ou instrumento equivalente, a Devedora deverá formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, de forma a repactuar a parcela devida no mês imediatamente posterior, para que seja paga em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, observada a carência de 06 (seis) meses para o pagamento do valor de principal, nas datas a serem indicadas no novo fluxo de amortização dos aditamentos da CCB e dos demais Documentos da Operação.

6.3.2. Para os fins da Cláusula 6.3.1 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.

7 DO PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO

7.1 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 desta CCB, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "u" da Cláusula 12.1.

7.1.1. 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 desta CCB.

7.1.2. O pagamento da Remuneração será feito em parcelas mensais, realizadas a partir da Data do Primeiro Desembolso, conforme tabela constante do Anexo I.

7.2 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 Patrimônio Separado 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 12.1.

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.3 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.

8 DAS GARANTIAS

8.1 Da Hipoteca

8.1.1 Exclusivamente, por meio da presente CCB, em garantia de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, institui em favor da Credora, hipoteca em primeiro, único e especial grau sobre a fração ideal de 79,828124% (setenta e nove inteiros e oitenta e dois centésimo por cento) do Imóvel, equivalentes às unidades residenciais e vagas autônomas listadas no Anexo II desta CCB, incluindo todas suas as acessões e benfeitorias ("Imóveis Garantia"), observado que os Imóveis Garantia responderão pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, previsto no referido anexo, que se encontram livres de quaisquer ônus, dívidas ou litígios ("Hipoteca").

8.1.2 Para fins do disposto no artigo 1.424 do Código Civil, as Partes declaram:

a) Valor do Crédito: R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais);

b) Prazo e Forma de Pagamento: conforme previsto nesta CCB;

c) Juros remuneratórios: 12% a.a. (doze por cento ao ano);

d) Atualização Monetária: mensal, com base na variação acumulada do IPCA-IBGE; e

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

e) Cláusula penal: atualização monetária, multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

8.1.3 A Devedora compromete-se a manter os Imóveis Garantia ora hipotecados, nos termos deste instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, pagar pontualmente todos os tributos, despesas, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos ou que sejam inerentes à presente garantia.

8.1.3.1 Na hipótese da Hipoteca deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos Imóveis Garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá substituir, ou reforçar, a garantia no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da Securitizadora nesse sentido. Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pelos titulares de CRI.

8.1.3.2 A Securitizadora declara ter ciência que os Imóveis Garantia integram o Empreendimento Imobiliário descrito nesta CCB, o qual está em fase de desenvolvimento. Referido Empreendimento Imobiliário trata-se de incorporação imobiliária, nos termos da Lei Federal no. 4.591/64, de sorte que é do conhecimento da Securitizadora que a Devedora alienou e alienará frações ideais do Imóvel a futuros compradores, sendo certo que a integralidade dos direitos creditórios decorrentes de tais vendas constitui os Créditos Cedidos Fiduciariamente, que estão cedidos fiduciariamente à Credora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.1.4 Procedimento para Liberação Parcial da Hipoteca: Na hipótese da Devedora pretender **(i)** vender qualquer unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário ou **(ii)** viabilizar o repasse aos adquirentes do respectivo Imóvel, a Fiduciante deverá encaminhar ao Agente de Monitoramento, com cópia à Securitizadora, solicitação para a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade ("Solicitação de Liberação") que somente será concedida, após a confirmação pela Securitizadora do recebimento na Conta do Patrimônio Separado, do valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor mínimo de desligamento, a ser calculado pelo Agente de Acompanhamento, conforme fórmula a abaixo ("Valor Mínimo de Desligamento"):

VMD = (SDlib. + Valib) x Apriv/Apriv. total

onde:

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 Devedora;

Apriv = área privativa da unidade a ser desonerada; e

A priv. total = área privativa total do Empreendimento Imobiliário.

8.1.4.1 O Valor Mínimo de Desligamento, apurado pelo Agente de Monitoramento, será informado pelo Agente de Monitoramento, à Securitizadora e a Devedora, juntamente com seu prazo de validade para o respectivo pagamento.

8.1.4.2 Os recursos que forem depositados na Conta do Patrimônio Separado serão destinados a Amortização Extraordinária Compulsória da CCB, nos termos da cláusula 10.2 da CCB.

8.1.4.3 Verificado o depósito da integralidade do Valor Mínimo de Desligamento da respectiva unidade na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá entregar à Devedora "*Termo de Liberação de Garantia*", substancialmente nos termos do Anexo VIII desta Cédula ("Termo de Liberação Parcial de Garantia").

8.1.4.4 Na hipótese prevista na cláusula 8.1.4.3 acima, a Devedora se obriga a encaminhar à Securitizadora, cópia da matrícula do respectivo Imóvel, comprovando o registro do Termo de Liberação Parcial de Garantia no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data da respectiva formalização do Termo de Liberação Parcial de Garantia.

8.1.4.5 Adicionalmente, em até 30 (trinta) dias após o registro do Termo de Liberação Parcial de Garantia, compromete-se a Devedora a promover, as suas expensas, o aditamento desta CCB, com a finalidade de formalizar a alteração do Anexo II desta CCB.

8.1.4.6 A Securitizadora anui e concorda com as eventuais vendas de unidade aos compradores, que poderão ser celebradas livremente pela Devedora, desde que a integralidade do produto de referidas vendas seja depositada na Conta do Patrimônio Separado. Considerando que os créditos decorrentes de tais vendas serão objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, será obrigação da Devedora notificar e informar os compradores para pagar a totalidade do preço da venda na Conta do Patrimônio Separado, na forma prevista acima.

8.1.5 A Hipoteca instituída nos termos da presente CCB vigorará até a efetiva e integral liquidação da dívida e compreenderá todas as edificações, benfeitorias e acréscimos de qualquer natureza que venham a incorporar-se aos Imóveis Garantia, ficando dispensado, desde logo, a assinatura de escritura pública de hipoteca para tanto.

8.1.5.1 A Devedora obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes das unidades do Empreendimento Imobiliário, a respeito da Hipoteca, na forma como disposto no Anexo IV desta CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta CCB.

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

8.1.6 O valor dos Imóveis Garantia, para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil é o indicado no Anexo II desta CCB, ressalvado à Credora o direito de mandar proceder, a qualquer tempo, nova avaliação dos Imóveis Garantia.

8.1.6.1 Na hipótese de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da Hipoteca, a Credora, como titular da garantia do imóvel objeto da Hipoteca, será a única e exclusiva beneficiária da justa e da prévia indenização devida pelo poder expropriante, até o limite das Obrigações Garantidas e com a finalidade exclusiva de satisfação das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora, todavia, responsável pelas Obrigações Garantidas que sobejarem, devendo os valores pagos pelo poder expropriante serem depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado da Credora ou, conforme o caso, se os referidos valores forem recebidos pela Devedora, deverá ser repassado à Credora na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu recebimento pela Devedora.

8.1.6.2 A Devedora, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro, constitui a Securitizadora sua bastante procuradora na forma da Cláusula 18.1, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante e/ou por quem de direito, com relação ao imóvel objeto da Hipoteca, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Devedora, tudo observando os termos e limites desta CCB. A Securitizadora poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Hipoteca.

8.1.6.3 Observado o disposto no item 8.1.6.2 acima, conforme o caso, se a indenização oriunda da apólice de seguro ou do poder expropriante for: (i) superior ao valor total da dívida, acrescido do valor das despesas, a importância que sobejar será entregue à Devedora; ou (ii) inferior ao valor total da dívida acrescido do valor das despesas, a Credora ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Devedora que, neste caso, continuará responsável pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.1.6.4 A Devedora desde já, de forma irrevogável e irretratável, autoriza a Credora ou terceiros indicados pela Credora, a receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo poder expropriante por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, os Imóveis Garantia, conforme o caso, aplicando tais valores na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, colocando o remanescente, se houver, à disposição da Devedora.

8.1.7 A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará responsabilidade exclusiva da

Devedora e/ou dos Avalistas pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios e penalidades previstas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, cabendo à Devedora a responsabilidade da excussão da presente garantia, além das despesas processuais e comissão de leiloeiro.

8.1.8 Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Hipoteca.

8.1.9 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importará em exoneração parcial da presente Hipoteca, o que somente ocorrerá após o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.1.10 O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

8.2 Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 Após a expedição do "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, e a consequente individualização das matrículas correspondentes a cada unidade autônoma, os titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, poderão optar pela constituição de alienação fiduciária sobre as unidades autônomas dos Imóveis Garantia, que ainda não tenham sido comercializadas (em estoque), nos termos da Lei 9.514/97 ("Alienação Fiduciária das Unidades").

8.2.2 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 que estes deliberem sobre a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades.

8.2.3 Caso os titulares de CRI deliberem a favor da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades, a Devedora ficará obrigada a constituir a referida garantia, às suas expensas, incluindo o registro do referido contrato de alienação fiduciária das Unidades ("Contrato de 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.

8.2.4 As partes se comprometem a envidar os melhores esforços para liberar a Hipoteca e providenciar o registro do Contrato de 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.

8.2.5 Será de responsabilidade exclusiva da Devedora a contração e pagamento de todos os

custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades, bem como as despesas de registro.

8.3 Da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Sem prejuízo das demais garantias previstas nesta CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", respectivamente): (i) cede fiduciariamente à Securitizadora a totalidade dos créditos de sua titularidade decorrentes da alienação de determinadas unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda*", entre a Devedora e os promitentes adquirentes, conforme descritos e listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Adquirentes" e "Contrato Imobiliário", respectivamente), bem como **(ii)** promete ceder à Securitizadora a totalidade dos direitos creditórios originados após a presente data, decorrentes de Contratos Imobiliários celebrados em decorrência de futuras alienações de unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, ainda não comercializadas até a presente data, conforme descritas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária ("Unidades em Estoque"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"), sempre observado o disposto no relatório a ser elaborado pela empresa de monitoramento comercial e financeiro contratada pela BREI;

8.3.1.1 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.

8.3.1.2 A Devedora obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes das unidades do Empreendimento Imobiliário, a respeito da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na forma como disposto no Anexo IV desta CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta CCB.

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

8.3.3 Percentual Mínimo de Garantia. Durante todo o prazo de vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, mensalmente, até a Data de Verificação, a empresa de monitoramento comercial e financeiro contratada pelo Agente de Acompanhamento ("Servicer"), deverá apurar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, para fins de verificação do percentual mínimo de garantia, que deverá ser, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor

das Obrigações Garantidas ("Percentual Mínimo de Garantia"), calculada de acordo com a fórmula a seguir:

$$\textbf{Percentual Mínimo de Garantia} = \frac{\textbf{SC}}{\textbf{SD}}$$

onde:

SC = o somatório do (i) saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (referentes às parcelas pós obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, seja mediante repasse bancário ou com recursos próprios dos respectivos devedores), descontados os Créditos Cedidos Fiduciariamente com parcela em aberto igual ou superior a 90 (noventa) dias; e (ii) valor de avaliação das Unidades em Estoque, conforme indicadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

SD = saldo devedor atualizado do CRI, acrescido de eventual parcela da CCB pendente de liberação.

8.3.3.1 Caso em uma Data de Verificação, o Servicer verifique o não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, o Servicer deverá notificar a Devedora, com cópia à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Verificação, que deverá, após o cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês, destinar os recursos remanescentes à Amortização Extraordinária Compulsória da CCB e, consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula Décima desta CCB, a fim de que seja restabelecido o Percentual Mínimo de Garantia.

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

8.3.4.1 Para os fins da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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 10.9314/2004.*"

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.]"

8.3.5 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.

8.3.6 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 "x" da Cláusula 12.1.

8.4 Dos Garantidores

8.4.1 Os Garantidores se constituem principais pagadores, responsabilizando-se individual e solidariamente entre si e com a Devedora, na qualidade de avalistas, 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").

8.4.2 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.

8.4.3 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 "q" da Cláusula 12.1.

8.4.4 Cada um dos Garantidores reconhece, adicionalmente, o direito da Credora de executar as garantias prestadas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, independentemente da ordem, simultânea ou separadamente, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, a qualquer tempo, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.

8.4.5 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.

8.4.6 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.

8.5 Alienação Fiduciária de Cotas

8.5.1 Sem prejuízo das demais garantias previstas nesta CCB, em garantia de todas as Obrigações Garantidas, o Sr. João e a Ticem alienam 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 ao Sr. João e à Ticem, representativas do capital social da Devedora, 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"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Sr. João, a Ticem, a Securitizadora e a Devedora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas").

9 EXTENSÃO DAS GARANTIAS

9.1 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.

10 DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

10.1 Amortização Antecipada Facultativa. É assegurado à Devedora, a partir do 16º (décimo sexto) até o 21º (vigésimo primeiro) mês de vigência desta CCB, após o término das obras do Empreendimento Imobiliário, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial ou liquidar antecipadamente esta CCB de forma total, na respectiva Data de Pagamento, com recursos provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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 ("Amortização Extraordinária" ou "Resgate Antecipado").

10.1.1 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 do Primeiro Desembolso ou Data de Pagamento anterior e a data do efetivo pagamento, prêmio, caso haja, e de eventuais valores e encargos devidos pela Devedora no âmbito desta CCB.

10.1.2 No âmbito da Operação de Securitização, os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários.

10.1.3 Para promover a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, a Devedora deverá informar a Securitizadora, o Agente Fiduciário e a Credora o evento que ensejará a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis anteriores à Data de Pagamento.

10.2 Amortização Extraordinária Compulsória. Esta CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, de forma compulsória, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

(i) caso ocorram pré-pagamentos ou liquidação antecipada dos Contratos Imobiliários, 100% (cem por cento) dos recursos serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB;

(ii) caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, após o cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês, a Securitizadora deverá destinar os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, decorrentes da arrecadação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para a

Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB; e

(iii) caso ocorra liberação parcial da Hipoteca, nos termos da Cláusula 8.1.4 acima, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado à título de Valor Mínimo de Desligamento serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB.

10.3 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.

10.4 Caso não ocorra o Resgate Antecipado, no 22º (décimo segundo) mês de vigência da CCB, a Devedora poderá repactuar o saldo devedor da CCB, para que seja pago em 06 (seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, nas datas a serem indicadas no novo fluxo de amortização dos aditamentos desta CCB, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, sendo dispensada a convocação e realização de assembleia de Titulares de CRI para tal finalidade. Sendo certo que as Partes se obrigam a formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, a fim de refletir o novo fluxo de amortização.

11 DOS SEGUROS

11.1 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.

11.2 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 11.1. 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 fevereiro de 2020, elaborado pela C&D Projetos ("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; e (ii) à data de liquidação da CCB; bem como não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea "y" da Cláusula 12.1;

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 do item a, da Cláusula 11.2 acima.

11.2.1 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.

11.2.2 A Securitizadora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, as apólices e comprovantes de pagamento dos Seguros.

12 DO VENCIMENTO ANTECIPADO

12.1 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, 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 no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, bem como o registro no competente Registro de Imóveis desta CCB e da Escritura de Emissão de CCI 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$ 500.000,00 (quinhentos 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 houver redução do capital social da Devedora 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, sem o prévio consentimento da Securitizadora;

o) 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;

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

q) 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 Devedora;

r) Caso a Devedora deixe de recompor o Volume Mínimo do Fundo de Despesas conforme o disposto na alínea "b" do item 3-L do Quadro Resumo da CCB;

s) Caso não ocorra a liberação, à Devedora, de 2 (duas) parcelas consecutivas do Financiamento Imobiliário, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, nos termos do Cláusula 4 da CCB;

t) A não liberação da última parcela desta CCB no prazo de até 90 (noventa) dias, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, nos termos previstos na Cláusula 4.2.6 desta CCB;

u) Caso a Devedora deixe de efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.1 desta CCB;

v) Caso a Devedora deixe de vincular os direitos creditórios decorrentes dos novos Contratos Imobiliários celebrados a partir da data de assinatura da CCB à Cessão Fiduciária;

w) Caso os titulares dos CRI não aprovem os avalistas substitutos indicados pela Devedora, na hipótese de necessidade de reforço das Garantias na forma prevista na Cláusula 7.2 desta CCB; ou

x) Caso a Devedora deixe de incluir nos Contratos Imobiliários, celebrados e a serem celebrados, as autorizações à Alienação Fiduciária das Unidades e à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no prazo de até 90 (noventa) dias contado da Data da Assinatura da CCB, nos termos da Cláusula 8.3.6 desta CCB; ou

y) Caso a Devedora (i) contrate as apólices dos Seguros em prazo inferior ao prazo previsto para a conclusão da obra e/ou à data de liquidação desta CCB; e/ou (ii) cancele as referidas apólices dos Seguros, nos termos da alínea 9.2 desta CCB.

z) Caso a Devedora deixe de cumprir o Percentual Mínimo de Garantia em prazo superior a 90 (noventa) dias contados da Data da Assinatura da CCB, nos termos da cláusula 8.3.3 desta CCB.

12.1.1 A BREI se obriga a comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a ocorrência da hipótese de vencimento antecipado automático listada na alínea (a) acima.

12.1.1.1 A Devedora desde já se obriga a encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, qualquer informação e/ou documentação necessária para o acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado pela BREI, na forma do item 12.1.1 acima.

12.1.2 A Devedora se obriga a comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático listadas na Cláusula 12.1 acima.

12.2 Caso ocorra qualquer uma das hipóteses abaixo, que, para todos os fins e efeitos de direito, integram a definição de "Hipótese de Vencimento Antecipado", e, desde que a Devedora não providencie a solução das mesmas em até 10 (dez) dias contados da respectiva ocorrência, a dívida também se vencerá automática e antecipadamente:

a) Se não forem mantidos em dia os pagamentos relativos ao Empreendimento Imobiliário,

referente a todos os impostos, taxas e ou quaisquer outras contribuições lançadas ou de responsabilidade da Devedora;

b) Se a Devedora deixar de cumprir qualquer das suas obrigações decorrentes da legislação ou desta CCB, inclusive no caso de mora com relação ao pagamento de qualquer quantia devida, com exceção das hipóteses anteriormente mencionadas na cláusula 12.1. supra;

c) Caso ocorra, em relação à Devedora e/ou aos Garantidores, qualquer protesto de títulos com valor a partir de 5% (cinco por cento) do valor limite deste Financiamento Imobiliário ou ação judicial ou extrajudicial que venha a afetar os Créditos Imobiliários da Securitizadora ou as Garantias; ou

d) Caso a Devedora deixe de constituir a Alienação Fiduciária das Unidades, na forma e prazo previstos na cláusula 8.2 acima.

12.3 A Devedora obriga-se a comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por escrito, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de ocorrência, sobre a ocorrência e a data de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado previstos nas cláusulas 12.1 e 12.2 acima. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 06 (seis) meses a contar da emissão da presente CCB, declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

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

12.4 Em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas decorrentes desta CCB, a Devedora deverá pagar à Securitizadora o saldo devedor das Obrigações Garantidas, a ser calculado na forma da Cláusula 4 desta CCB, incluindo ainda as despesas e todos e quaisquer demais valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos desta CCB e dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, devidos até a data do seu efetivo pagamento, a ser efetuado no prazo de 5 (cinco) dias a contar da comunicação nesse sentido encaminhada pela Securitizadora.

12.5 Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto na cláusula acima, sujeitará a Devedora ao pagamento das penalidades previstas na cláusula 13, abaixo.

12.6 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 12.4 acima.

13 DA IMPONTUALIDADE

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

13.2 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.

13.3 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.

14 DA EXECUÇÃO

14.1 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 e as outras garantias ora instituídas ou executá-las cumulativamente, caso cada uma delas, isoladamente, não seja suficiente para saldar o débito da Devedora.

14.2 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.

14.3 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.

15 DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA E DEMAIS OBRIGAÇÕES

15.1 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, qual seja, a 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) Os Créditos Cedidos Fiduciariamente ora oferecidos em garantia encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas;

f) Atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (i) mantem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (p.3) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção; e

g) 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.

15.2 **Declarações da Devedora em relação aos Imóveis Garantia**. A Devedora declara, sob as penas da lei, expressamente que:

a) é legítima e proprietária dos Imóveis Garantia, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, tributos de qualquer natureza, bem como que inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos Imóveis Garantia, e outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, para além do retro mencionado processo, o que declara sob pena de responsabilidade civil e penal;

b) para além do processo retro mencionado, não existe contra ela, ou sobre o Imóvel em Garantia em questão, qualquer ação ou medida cautelar com fundamento em direito real ou reipersecutória que possa viciar este ato;

c) embora desconheça, responsabiliza-se expressamente por eventuais débitos, especialmente tributários, incidentes sobre os Imóveis Garantia objeto da Hipoteca até a presente data, nos termos do artigo nº 502, do Código Civil; e

d) nada deve em relação a taxas condominiais;

e) os Imóveis Garantia não são gravados com qualquer outro ônus em favor de terceiros, nem arrendado, cedido, transferido ou de qualquer forma alienado, sem prévia autorização, por escrito, da Securitizadora, até a integral liquidação desta CCB;

f) fará registrar esta CCB no competente Cartório de Registro de Imóveis;

g) manter os Imóveis Garantia em perfeito estado de conservação e perfeitas condições de uso e funcionamento;

h) manter os Imóveis Garantia livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, à exceção da Hipoteca;

i) proceder a averbação das benfeitorias e construções que forem posteriormente executadas nos Imóveis Garantia na respectiva matrícula mantida no Cartório de Registro de Imóveis competente, encaminhando à Securitizadora uma cópia da referida matrícula contendo as averbações efetuadas no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data de conclusão das benfeitorias realizadas;

j) pagar em dia todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais, que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis Garantia apresentando os respectivos comprovantes de pagamento à Credora quando solicitados;

k) comunicar à Securitizadora, imediatamente, toda e qualquer desapropriação relativa ao Imóveis Garantia, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios, aplicando-se

nestes casos o disposto na presente CCB.

15.2.1 A Devedora autoriza desde já a Securitizadora a realizar, a qualquer tempo durante o prazo desta CCB, todas as vistorias e exames nos Imóveis Garantia que a Securitizadora julgar necessários.

15.3 **Das demais Obrigações da Devedora**: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Cédula, a Devedora:

a) Assume a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Cédula, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula abaixo;

b) Responsabiliza pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;

c) Obriga-se a entregar à Credora a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até a Data de Vencimento;

d) Obriga-se a entregar à Credora, mediante solicitação da Credora neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

e) Dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

f) Informará a Credora qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;

g) Comunicará imediatamente à Credora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;

h) Se compromete a utilizar os recursos recebidos em virtude desta Cédula exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;

i) Não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Credora;

j) Arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de

notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta Cédula, para a manutenção dos CRI e para a perfeita formalização dos demais Documentos da Operação;

k) Comprovará semestralmente à Credora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Imobiliário, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta Cédula;

l) Enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Credora necessários para comprovação de que os recursos desta Cédula estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;

m) Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

n) Procederá todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

o) Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

p) Manterá durante a vigência desta Cédula, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;

q) Disponibilizará à Credora os documentos e informações necessários para a apuração pela Credora dos cálculos do Percentual Mínimo de Garantia nos prazos e conforme descrito nesta Cédula, bem como as demais informações que entender relevante para a análise da Credora; e

r) Disponibilizará seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Credora nesse sentido.

16 DAS DEMAIS INTIMAÇÕES

16.1 Todas as intimações, avisos ou comunicações exigidas nesta, ou decorrentes desta CCB,

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

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.

17 DA CESSÃO

17.1 Os direitos creditórios decorrentes desta CCB serão cedidos pela Credora à Securitizadora para a realização da 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.

17.2 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 subrrogação, a credora dos Créditos Imobiliários), do valor securitizado, a ser pago pelos adquirentes dos CRI.

17.3 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.

17.4 As disposições das cláusulas 17.1 a 17.3 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 17 e subitens.

17.5 A Credora não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão e do endosso da presente CCB, 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.

17.6 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.

17.7 Formalizações e Aditamentos: Assinam esta Cédula a Devedora e a Credora em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo que apenas a via da Credora

poderá ser objeto de negociação e das demais vias constará a expressão "não negociável".

17.8 Esta Cédula poderá ser aditada, retificada e ratificada mediante termo de aditamento escrito, com os requisitos previstos na Cláusula 17.7 acima, quanto à quantidade de vias e via negociável, que passará a integrar esta Cédula para todos os fins de direito.

17.9 Adicionalmente, as partes concordam que qualquer alteração nesta Cédula, após a emissão dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que esta Cédula poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, inclusive sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado de erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emitente, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente/Credor dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Securitizadora e pela Emitente, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Credor, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

18 DO MANDATO

18.1 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 judicia"***, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer 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

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

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.

18.2 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.

18.3 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.

19 DA DESAPROPRIAÇÃO

19.1 No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel objeto da garantia hipotecária, a Securitizadora receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo remanescente, se houver, à disposição da Devedora. Se a indenização for inferior à dívida, a Devedora deverá efetuar à Securitizadora o pagamento da diferença correspondente, acrescida dos devidos encargos e atualizações previstas na presente CCB.

20 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 A Devedora, declara expressamente que:

a) Se obriga a concluir as obras mencionadas, salvo nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, no prazo estabelecido no item **1-D** do QUADRO RESUMO, de acordo com as plantas do projeto do Empreendimento Imobiliário, o memorial de incorporação, as diretrizes expedidas pelos órgãos competentes e o cronograma físico e financeiro;

b) Aceita que, no caso de paralisação injustificada das obras por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, ou atraso no cronograma físico ajustado pelas Partes, superior a 10% (dez por cento), excetuados os casos fortuitos e de força maior, se obriga a aceitar a substituição da construtora, por outra, escolhida pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral realizada na forma da cláusula 14 do Termo de Securitização, a quem eventualmente serão liberados os valores pendentes das Parcelas do Financiamento, por conta e ordem da Devedora, com a finalidade de conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário;

c) A substituição da construtora prevista no item acima somente será realizada caso, após o recebimento de notificação enviada pela Securitizadora à Devedora, os trabalhos não sejam retomados ou readequados ao cronograma físico ajustado pelas Partes, conforme o caso, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida notificação; e

d) Aceita o monitoramento das obras pela Securitizadora e/ou pela BREI, conforme o caso, sem prejuízo da responsabilidade prevista no artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

20.2 A Devedora apresentará a necessária Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, por ocasião do registro desta CCB no Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que não esteja isenta de apresentação, na forma da legislação vigente.

20.3 Todas as pessoas que figurarem como Devedora e Garantidores, 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.

20.4 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.

20.5 Proteção de Dados: A Devedora e os Avalistas consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

21 DO FORO

20.1 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 10 (dez) vias de igual teor e forma, 1 (uma) identificada como "Via Negociável" e 5 (cinco) 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, 29 de junho de 2020.

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

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP

272586 TD

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

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(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 Companhia Hipotecária Piratini-CHP, GGL Sociedade Incorporadora SPE LTDA, Ticem Empreendimentos & Participações LTDA , João Marcos Ceglauskis, Isec Securitizadora S.A e BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., em 29 de junho de 2020.)

Monica Miuki Fujii
Procuradora

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP,
Credora

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA
Devedora

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA
Avalista

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS
Avalista

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS
Avalista

13º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

JULIANE EFFTING MATIAS (56276).
SÃO PAULO, 02 de julho de 2020. Em Test. da verdade.
WANDERLEY BASIOTTI - ESCREVENTE
Válido somente com o selo de Autenticidade
C11098AB0370938

Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo - FIRMA - VALOR ECONÔMICO 1 - 111203 - C11098AB0370938

2º notário
Rua Joaquim Floriano, 839 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) MONICA MIUKI FUJII, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 02 de julho de 2020.
Em Testº ____ da verdade.
ROSENEIDE VIDOT - Escrevente
Selo(s): Selo(s): 1 AB0096529
Presente ato somente é válido com selo

20º TABELIÃO DE NOTAS - SÃO PAULO
ROSENEIDE
Escrevente
Rua Joaquim Floriano

Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo - FIRMA - VALOR ECONÔMICO 1 - 112284 - C11077AB0096529

TERCEIRO TABELIÃO DE NOTAS
Márcio Adriano Miranda
Escrevente Habilitado

3º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA - TABELIÃO
PRAÇA. DR. JOÃO MENDES, 127 - CENTRO - SJCAMPOS/SP - FONE.: (12) 3909-7088 / FAX.: (12) 3923-2323

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS. Dou fé.
Sao Jose dos Campos, 30/06/2020. Em test. ____ da verdade.

ESCREVENTE: MARCIO ADRIANO MIRANDA
Valor Unitário: R$10,00 Total: R$40,00
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E / OU RASURAS

Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo - FIRMA - VALOR ECONÔMICO 2 - 126326 - C21005AA0142958
Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo - FIRMA - VALOR ECONÔMICO 2 - 126626 - C21005AA0142959

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(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 Companhia Hipotecária Piratini-CHP, GGL Sociedade Incorporadora SPE LTDA, Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., João Marcos Ceglauskis Juliana Lopes Fernandes Ceglauskis, Isec Securitizadora S.A e BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., em 29 de junho de 2020.)

Juliane Eitting Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-6
Cartório Toledo

ISEC SECURITIZADORA S.A
Interveniente Anuente

Paula Queiroz Rocha
RG: 35.[illegible]6.944-7
CPF: 205.328.558-33

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.
Interveniente Anuente

1º Oficial de Registro de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
São José dos Campos - www.1risjc.com.br
Rua Francisco Rafael, nº 199 - Centro
S.J. dos Campos - SP - Cep 12210-060
CNPJ: 50.460.799/0001-77

Protocolizado em Títulos e Documentos sob
Nº 277384 em 06/07/2020 e registrado em
microfilme sob nº 272586 em 10/08/2020
Selo Digital: 1114924TISE000268198SE204

Oficial.. R$57,72
Estado.. R$16,41
Sec Faz.. R$11,23
Sinoreg.. R$03,03
T.Justiça.. R$03,96
M.Público.. R$02,77
Município R$02,89
Diligência R$00,00
Total.. R$98,01

Ana Paula P. L. Almada - Oficial Substituta.
Maiara Marzulo Vilela Machado - Escrevente
Victória C. Aprígio dos Santos - Escrevente

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:
Nome: Bruno Ap. dos Santos de Souza
CPF 419.146.958-44
OAB/SP Nº 397.683

Nome: Vanessa Nascimento Gomes
RG: 29.815.314-2
CPF: 295.837.328-26

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
PAULA QUEIROZ ROCHA (64077).
da verdade.
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. Nº 0000/020720
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE - Valor: R$9,85
Valido somente com o Selo de Autenticidade
C11098AB372464

Colégio Notarial do Brasil
Seção São Paulo
111203
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C11098AB0372464

19º TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Rebouças, 3839, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
CEP: 05401-450 - Telefone: (11) 3815-9855

Reconheço, por Semelhança, a firma de: (1) VITOR GUIMARAES
BIDETTI, com valor econômico.
São Paulo, 07 de julho de 2020. Em testemunho da verdade.
Por Firma R$ 9,85 | Total R$ 9,85 20045217123346000227444 - 091783
Selo(s): 1 Ato:AA - 0602672
LEANDRO PEDRO DA SILVA - ESCREVENTE

Colégio Notarial do Brasil
Seção São Paulo
111344
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C11024AA0602672

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

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

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(verso da Cédula de 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 Companhia Hipotecária Piratini-CHP, GGL Sociedade Incorporadora SPE LTDA, Ticem Empreendimentos & Participações LTDA , João Marcos Ceglauskis, Juliana Lopes Fernandes Ceglauskis, Isec Securitizadora S.A e BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., em 29 de junho de 2020.)

TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso, a credora desta Cédula de Crédito Bancário n.º 41500699-6 ("CCB"), **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 ("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 sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), transferindo todos os direitos constante desta CCB, sem qualquer coobrigação ou responsabilidade pelo adimplemento da dívida e não respondendo pela solvência da Devedora, passando a Securitizadora a ser a nova "Credora" desta CCB, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Endossante
Monica Miuki Fujii
Procuradora

ANEXO I

Tabela 1
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

Data	% de Amortização
Até 10/12/2021	99,90%
Até 10/07/2023	0,10%

Tabela 2
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Mês	Pagamento CCB	Pagamento	Tai	Pagamento Juros
1	10/07/2020	14/07/2020	0,0000%	SIM
2	10/08/2020	12/08/2020	0,0000%	SIM
3	10/09/2020	14/09/2020	0,0000%	SIM
4	13/10/2020	15/10/2020	0,0000%	SIM
5	10/11/2020	12/11/2020	0,0000%	SIM
6	10/12/2020	14/12/2020	0,0000%	SIM
7	11/01/2021	13/01/2021	0,0000%	SIM
8	10/02/2021	12/02/2021	0,0000%	SIM
9	10/03/2021	12/03/2021	0,0000%	SIM
10	12/04/2021	14/04/2021	0,0000%	SIM
11	10/05/2021	12/05/2021	0,0000%	SIM
12	10/06/2021	14/06/2021	0,0000%	SIM
13	12/07/2021	14/07/2021	0,0000%	SIM
14	10/08/2021	12/08/2021	0,0000%	SIM
15	10/09/2021	14/09/2021	0,0000%	SIM
16	11/10/2021	14/10/2021	0,0000%	SIM
17	10/11/2021	12/11/2021	0,0000%	SIM
18	10/12/2021	14/12/2021	99,9000%	SIM
19	10/01/2022	12/01/2022	0,0000%	SIM
20	10/02/2022	14/02/2022	0,0000%	SIM
21	10/03/2022	14/03/2022	0,0000%	SIM
22	11/04/2022	13/04/2022	0,0000%	SIM
23	10/05/2022	12/05/2022	0,0000%	SIM
24	10/06/2022	14/06/2022	0,0000%	SIM
25	11/07/2022	13/07/2022	0,0000%	SIM
26	10/08/2022	12/08/2022	0,0000%	SIM
27	12/09/2022	14/09/2022	0,0000%	SIM

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

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

28	10/10/2022	13/10/2022	0,0000%	SIM
29	10/11/2022	14/11/2022	0,0000%	SIM
30	12/12/2022	14/12/2022	0,0000%	SIM
31	10/01/2023	12/01/2023	0,0000%	SIM
32	10/02/2023	14/02/2023	0,0000%	SIM
33	10/03/2023	14/03/2023	0,0000%	SIM
34	10/04/2023	12/04/2023	0,0000%	SIM
35	10/05/2023	12/05/2023	0,0000%	SIM
36	12/06/2023	14/06/2023	0,0000%	SIM
37	10/07/2023	12/07/2023	100,0000%	SIM

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ANEXO II
UNIDADES RESIDENCIAIS A SEREM HIPOTECADAS

MATRÍCULA	RGI	ANDAR	UNIDADE	VAGAS	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL (%)	VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO	VALOR DA OBRIGAÇÃO GARANTIDA (R$)	VALOR DA OBRIGAÇÃO GARANTIDA (R$)
85.057	2º RGI Limeira/SP	2º	21	2	351,845	2,908259	R$ 1.100.000,00	R$ 218.589,05	3,64%
85.057	2º RGI Limeira/SP	3º	31	3	368,862	3,002459	R$ 1.223.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	3º	32	3	368,862	3,002459	R$ 1.223.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	4	41	3	368,862	3,002459	R$ 1.248.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	4º	42	3	368,862	3,002459	R$ 1.248.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	5º	51	3	368,862	3,002459	R$ 1.248.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	5º	52	3	368,862	3,002459	R$ 1.248.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	6º	61	3	368,862	3,002459	R$ 1.248.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	7º	71	3	368,862	3,002459	R$ 1.274.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	7º	72	3	368,862	3,002459	R$ 1.274.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	8	81	3	368,862	3,002459	R$ 1.274.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	8º	82	3	368,862	3,002459	R$ 1.274.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	9º	91	3	368,862	3,002459	R$ 1.274.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	9º	92	3	368,862	3,002459	R$ 1.274.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	10º	101	3	368,862	3,002459	R$ 1.299.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	10º	102	3	368,862	3,002459	R$ 1.299.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	11º	111	3	368,862	3,002459	R$ 1.299.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	11º	112	3	368,862	3,002459	R$ 1.299.000,00	R$ 225.669,26	3,76%

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

85.057	2º RGI Limeira/SP	12º	122	3	368,862	3,002459	R$ 1.299.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	13º	131	3	368,862	3,002459	R$ 1.325.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	13º	132	3	368,862	3,002459	R$ 1.325.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	14º	141	3	368,862	3,002459	R$ 1.325.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	14º	142	3	368,862	3,002459	R$ 1.325.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	15º	151	3	368,862	3,002459	R$ 1.325.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	15º	152	3	368,862	3,002459	R$ 1.325.000,00	R$ 225.669,26	3,76%
85.057	2º RGI Limeira/SP	16º	162	4	629,935	4,860849	R$ 2.238.000,00	R$ 365.348,61	6,09%
						79,828124	**R$ 34.113.000,00**	**R$ 6.000.000,00**	**100,00%**

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

ANEXO III
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;

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

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 IV
NOTIFICAÇÃO AOS ADQUIRENTES – HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA

[Local e Data]

Unidade Autônoma: [•]
Empreendimento Imobiliário: Grand Garden Limeira Residence
Localização: Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, Cidade de Limeira, Estado de São Paulo
Vendedora: GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Prezado Sr.(a) [•],

Temos a satisfação de comunicar que a **GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA ,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37 ("**INCORPORADORA GGL**") e a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, celebraram contrato de financiamento para construção do empreendimento *"Grand Garden Limeira Residence"* , localizado na Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbem, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217 ("Empreendimento Imobiliário"), do qual você adquiriu a unidade autônoma nº [•].

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 sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**SECURITIZADORA**"), que 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 **INCORPORADORA GGL** e previstas no seu compromisso de compra e venda.

Visando garantir o crédito concedido e o monitoramento da obra, a sua unidade e as demais deste Empreendimento Imobiliário foram dadas em garantia à **SECURITIZADORA**, sendo esta uma prática usual do mercado imobiliário. 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 **INCORPORADORA GGL**, foram cedidos fiduciariamente à **SECURITIZADORA**, que receberá tais valores, com a finalidade de amortizar o financiamento imobiliário.

A partir da presente data, todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos, exclusivamente, por meio de boleto bancário que tenha como destinatária na conta corrente nº

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

3085-6, agência 3395-2 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da **SECURITIZADORA**, ou outra conta que a **SECURITIZADORA** venha a indicar oportunamente por escrito.

Em caso de dúvidas ou para mais informações, entre em contato com a **INCORPORADORA GGL.**

Atenciosamente.

CIENTE:

_____

[•]

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.2.2898385-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora" ou "Construtora"); **DECLARA** em cumprimento ao disposto na alínea "a" do item 1.B do Quadro Resumo da Cédula de Crédito Bancário Imobiliária nº 41500699-6, emitida pela Construtora em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, em 05 de junho de 2020 ("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 semestre				[=]	[=]	R$ [=]
Total devido				100%	100%	R$ [=]

Limeira, [=] de [=] de 2020.

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

3º Tabelião

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

3º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA - TABELIÃO
PRAÇA DR. JOÃO MENDES, 127 - CENTRO - SJCAMPOS/SP - FONE.: (12) 3909-7088 / FAX.: (12) 3923-2323

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JOAO MARCOS CEGLAUSKIS.
Dou fé.
Sao Jose dos Campos, 30/06/2020. Em test. da verdade.
ESCREVENTE: MARCIO ADRIANO MIRANDA
Valor Unitário: R$10,00 Total: R$10,00
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5140483504250484951535248523

C11005AA0329611
VALOR ECONÔMICO
FIRMA

3º TABELIÃO DE NOTAS
Marcio Adriano Miranda
Escrevente Habilitado

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

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ANEXO VI
CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DO RECURSO

PARCELA	MÊS	% ESTIMADO		DESMBOLSO ESTIMADO SEM FD (R$)	
		MENSAL	ACUMULADO	MENSAL	ACUMULADO
	ATÉ 30/06/20	41,67%	41,67%	R$ 2.500.000,00	R$ 2.500.000,00
1	10/jul/20	6,65%	48,32%	R$ 399.000,00	R$ 2.899.000,00
2	10/ago/20	8,52%	56,83%	R$ 511.000,00	R$ 3.410.000,00
3	10/set/20	9,29%	66,13%	R$ 557.667,00	R$ 3.967.667,00
4	10/out/20	11,01%	77,13%	R$ 660.333,00	R$ 4.628.000,00
5	10/nov/20	12,65%	89,78%	R$ 759.000,00	R$ 5.387.000,00
6	10/dez/20	10,22%	100,00%	R$ 613.000,00	R$ 6.000.000,00

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ANEXO VII
DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais e Recorrentes

SERVIÇO	PRESTADOR	PERIODICIDADE	QDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR TOTAL
REGISTROS							
REGISTRO CRI	B3/CETIP	FLAT	1	R$ 1.740,00	0,00%	R$ 1.740,00	R$ 1.740,00
REGISTRO CCI	B3/CETIP	FLAT	1	R$ 60,00	0,00%	R$ 60,00	R$ 60,00
CARTA DE TITULARIDADE	B3/CETIP	FLAT	1	R$ 76,03	0,00%	R$ 76,03	R$ 76,03
DEPÓSITO CCI/CCB	B3/CETIP	FLAT	1	R$ 180,00	0,00%	R$ 180,00	R$ 180,00
BREI		FLAT	1	R$ 180.000,00	0,00%	R$ 180.000,00	R$ 180.000,00
COORDENADOR LIDER	ISEC	FLAT	1	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	R$ 11.951,72
EMISSÃO	ISEC	FLAT	1	R$ 50.000,00	16,33%	R$ 59.758,58	R$ 59.758,58
TERCEIROS							
ASSESSOR LEGAL	FREITAS LEITE	FLAT	1	R$ -		R$ -	R$ -
EMISSOR DA CCB	CHP	FLAT	1	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	R$ 16.602,10
AGENTE REGISTRADOR	PAVARIN	FLAT	1	R$ 3.500,00	16,33%	R$ 4.183,10	R$ 4.183,10
VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO							
AGENTE FIDUCIÁRIO	PAVARIN	ANUAL	2	R$ 24.000,00	9,65%	R$ 26.563,36	R$ 53.126,73
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	PAVARIN	ANUAL	2	R$ 3.500,00	9,65%	R$ 3.873,82	R$ 7.747,65
VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO							
TAXA DE GESTÃO	ISEC	MENSAL	19	R$ 2.700,00	16,33%	R$ 3.226,96	R$ 61.312,30
CONTADOR	LINK	MENSAL	19	R$ 150,00	0,00%	R$ 150,00	R$ 2.850,00
AUDITORIA	BLB	MENSAL	19	R$ 150,00	0,00%	R$ 150,00	R$ 2.850,00
ESCRITURADOR	BRADESCO	MENSAL	19	R$ 500,00	0,00%	R$ 500,00	R$ 9.500,00
TARIFA DA CONTA	BRADESCO	MENSAL	19	R$ 90,00	0,00%	R$ 90,00	R$ 1.710,00
REGULATÓRIOS							
TAXA DE TRANSAÇÃO	B3/CETIP	MENSAL	19	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 1.520,00
UTILIZAÇÃO MENSAL	B3/CETIP	MENSAL	19	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 1.330,00
CUSTÓDIA CRI	B3/CETIP	MENSAL	19	R$ 48,00	0,00%	R$ 48,00	R$ 912,00
CUSTÓDIA CCB/CCI	B3/CETIP	MENSAL	19	R$ 157,30	0,00%	R$ 157,30	R$ 2.988,70
				TOTAL		**R$ 420.398,90**	
VALOR DO FUNDO DE DESPESA SEM AS TAXAS DE ESTRUTURAÇÃO DA BREI E DA ISEC QUE SERÃO PAGAS NA PRIMEIRA LIBERAÇÃO						**R$ 168.688,61**	

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$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), acrescida dos devidos impostos, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data do Primeiro Desembolso; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido dos devidos impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data do Primeiro Desembolso, e as demais parcelas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes;

(iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido dos devidos impostos, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data do Primeiro Desembolso e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, acrescido dos devidos impostos, 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 do Patrimônio Separado;

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

(ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais), acrescido dos devidos impostos, atualizada pelo IPCA;

(x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela 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 os 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

1º Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos de São José dos Campos-SP
272586 TD

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

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

C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando 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 Adicionais 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.

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

PIRATINI
COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ANEXO VII
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Termo de Liberação Garantia

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

Ao
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LIMEIRA/SP

TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de credora fiduciária, conforme hipoteca registrada sob o R[•] da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa parcial da garantia hipotecária constituída sobre a unidade [•], andar [•], objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP deste Ofício de Imóveis de Limeira/SP, com o correspondente cancelando de seu respectivo registro.

Atenciosamente,

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.