

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

|  |                               |   |
|--|-------------------------------|---|
| <b>Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020</b> | <b>Local:</b><br>São Paulo-SP | <b>Data de Emissão:</b><br>13 de maio de 2020 |
|--|-------------------------------|---|

### I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta "Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020" ("Cédula" ou "CCB"), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931/04"), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.100.655, em sessão de 02/02/1984, com sede na Avenida Sothero Silva, nº 1313, Bairro Vila Aurora, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-018, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 00.784.595/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente"), compromete-se a pagar à **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria-Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Credora", doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, "Partes"), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios, construção de instalações esportivas; aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda de imóveis e compra e venda de imóveis próprios;
- b) A Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 117.249, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Tivoli", situado na Rua Otavio Pitaluga, 1051, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Empreendimento Tivoli");
- c) O Empreendimento Tivoli, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Gross, processos nº 1952/2017 e 116/2018, respectivamente em 12 de dezembro de 2017 e 20 de março de 2020, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto 26 (vinte e seis) pavimentos, e 84 (oitenta e quatro) unidades residenciais, o qual, conforme R.2/117.249 da Matrícula, datado de 19 de outubro de 2018,

apresenta 17.721,48 m<sup>2</sup> (dezessete mil, setecentos e vinte e um metros e quarenta e oito centímetros quadrados) de área total construída e 11.393,99 m<sup>2</sup> (onze mil, trezentos e noventa e três metros e noventa e nove centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av-3/117.249 da Matrícula, datada de 19 de outubro de 2018;

- d) Além do Empreendimento Tivoli, a Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 118.758, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Villa Barão Residencial", situado na Rua Jorge Rico, 476, lote 7/10 da quadra nº 23, no loteamento Jardim Santa Marta, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Empreendimento Villa Barão" e em conjunto com o Empreendimento Tivoli são doravante designados como "Empreendimentos Alvo"), sendo que, para o financiamento da construção do referido Empreendimento Villa Barão, a Emitente emitiu nesta data a Cédula de Crédito Bancário nº 13/2020, emitida nos termos da Lei nº 10.931/04, em favor da Credora ("CCB Villa Barão"), no valor de R\$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais);
- e) A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo ("Gerenciadora" ou "Gerenciadora de Obra");
- f) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Tivoli, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- g) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Tivoli, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custos desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");
- h) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor

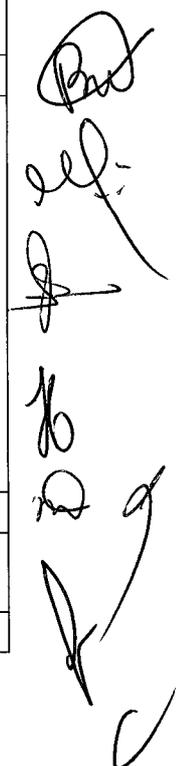
Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");

- i) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula e aqueles decorrentes da CCB Villa Barão serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- j) A Securizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- k) A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", a ser celebrado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- l) A CCI é emitida com Garantia Real Imobiliária e será averbada na Matrícula do Imóvel, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14; e
- m) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição").

### III – QUADRO RESUMO

|  |                      |        |
|--|----------------------|--------|
| <b>EMITENTE</b>  |                      |        |
| Razão Social: <b>SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.</b>               |                      |        |
| CNPJ/ME: 00.784.595/0001-13                                  |                      |        |
| Endereço: Avenida Sothero Silva, nº 1313, Bairro Vila Aurora |                      |        |
| CEP: 78.740-018  | Cidade: Rondonópolis | UF: MT |

|  |
|--|
| <b>DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO</b>  |
| <b>1. Valor da Cédula ("Valor Principal")</b>  |
| R\$24.200.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos mil reais)   |
| <b>2. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")</b>  |
| Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese.   |
| <b>3. Custo de Estruturação da Operação ("CEO")</b>  |
| R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)  |
| <b>4. Valores Desembolsados</b>  |
| Será desembolsado à Emitente o montante de R\$ 24.138.024,58 (vinte e quatro milhões cento trinta e oito mil vinte e quatro reais e cinquenta e oito centavos), descontados os valores indicados no Anexo VI e o CEO (Item 3 acima), a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo.   |
| <b>5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios</b>   |
| O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive ("Juros Remuneratórios"). |
| <b>6. Prazo</b>  |
| Está Cédula terá seu vencimento em 23 de junho de 2023 (" <u>Data de Vencimento</u> ").  |
| <b>7. Local de Pagamento da Dívida</b>   |



Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## 8. Garantias

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";
- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");
- c) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente), pelos seguintes avalistas ("Avalistas"): (i) **HOLLATZ GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.497.266/0001-50, registrada perante a JUCEMAT sob NIRE nº 51.201.511.004, com sede na Avenida Sothero Silva, 1313, Conjunto 03, Vila Aurora I, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-018; (ii) **HELMUTE HOLLATZ**, brasileiro, , engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 349948 SSP/MT, inscrito no CPF/ME sob o nº 172.183.149-53, casado em comunhão parcial de bens com Neusa Salas Fuentes Hollatz, ambos residentes e domiciliados na Avenida Rotary Internacional, 1881 – Apto nº 202, Edifício Taiamã, Vila Aurora II, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-138; (iii) **NEUSA SALAS FUENTES HOLLATZ**, brasileira, , professora, portadora da Carteira de Identidade nº 1197310-2 SJ/MT e CPF/ME nº 240.414.839-72, casada em comunhão parcial de bens com Helmut Hollatz, ambos residentes e domiciliados na Avenida Rotary Internacional, 1881 – Apto 202, Edifício Taiamã – Vila Aurora II, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-138; (iv) **MARCO AURELIO FUENTES HOLLATZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade nº 1263998-2 SSP/MT e CPF nº 699.409.161-91, residente e domiciliado na Rua Sete de Setembro, 294 – Apto 801, Edifício Araucária, Vila Birigui, na Cidade de



Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.705-010, e sua esposa **MELISSA SERAFIM RANDAZZO HOLLATZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 18447040 SSP/MT e CPF/ME nº 024.923.101-83; **GLEYSON FUENTES HOLLATZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 1197308-0 SSP/MT e CPF/ME nº 694.471.361-68, residente e domiciliado na Rua Curicaca, 14, Quadra 14, Lote 14, Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-621, e sua esposa **BRISA MASSIGNAN DE OLIVEIRA HOLLATZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1524114-9 SSP/MT e CPF/ME nº 002.697.231-02.

#### **9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra Tivoli**

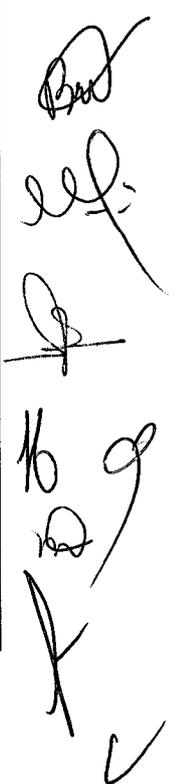
O montante correspondente a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) do Valor Principal ("Fundo de Obra Tivoli"), a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI ("Integralização Inicial"), sendo certo que as demais integralizações se darão em periodicidade trimestral.

Para fins da composição do Fundo de Obra Tivoli, a Devedora aportará o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) no Fundo de Obra Tivoli até a data da Integralização Inicial, mediante transferência à Conta Tivoli (abaixo definida), bem como efetuar outros 3 (três) aportes adicionais, no mesmo dia dos meses subsequentes ao referido aporte, no valor de R\$ 83.500,00 (oitenta e três mil e quinhentos reais) cada um ("Obrigações de Aporte da Devedora"). Desse modo, a totalidade das Obrigações de Aporte da Devedora consistirá no valor total de R\$ 750.500,00 (setecentos e cinquenta mil e quinhentos reais).

Todos os valores integralizados ficarão retidos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão ("Conta Centralizadora"), e serão liberados, líquido dos Custos Flat, diretamente para a Emitente para fins de pagamento dos respectivos prestadores de serviços, devendo, entretanto, cada um destes pagamentos, ser previamente aprovado pela Emitente e pela Gerenciadora de Obra, conforme definido no subitem 4.4.1 e 4.4.2 abaixo, bem como no Anexo VI desta CCB.

Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.4 e 4.5, abaixo, e no Contrato de Cessão, devendo ser utilizado integralmente para o custeio do desenvolvimento do Empreendimento Tivoli ("Custo de Obra Tivoli").

A comprovação da destinação dos recursos será feita pelo Emitente mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Tivoli, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula ("Relatório Mensal"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido no item 4.4, abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.



Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Mensal, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal, contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na presente Cédula.

Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora, ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

#### **10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios**

A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Tivoli, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista no item 6.1, abaixo.

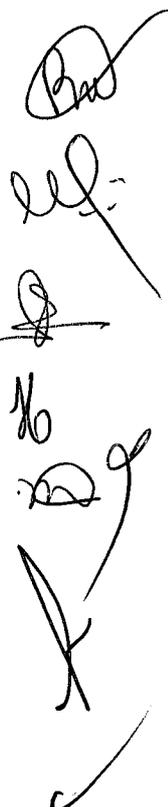
#### **11. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios**

| <b>Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal ("Data de Aniversário")</b> | <b>Valor Principal</b>   | <b>Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito no Anexo II</b> |
|---|--|--|
| Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula   | R\$24.200.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos mil reais) | Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito no Anexo II        |

### **IV – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de TED para Conta Centralizadora.



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

## **CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS**

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento do Empreendimento Tivoli, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do IOF, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306/07.

2.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e a Securitizadora, 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 do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Tivoli, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Tivoli não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, o qual deverá ser informado à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.

2.3.2. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e a Securitizadora, 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.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade



do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Quinta, abaixo, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
- b) Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

#### **CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

4.1. Integralização e Desembolso ao Emitente: A integralização dos CRI e seu posterior desembolso à Emitente estão condicionados ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (quando em conjunto "Condições Precedentes"):

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), incluindo mas não se limitando à emissão desta Cédula e da CCB Villa Barão por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão - Segmento CETIP UTM ("B3");
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- d) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis;



- e) Registro do Contrato de Cessão, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso – MT e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- f) Conclusão satisfatória da auditoria no Custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
- g) Conclusão, pelo *Servicer*, conforme definido no subitem 6.5.2 abaixo, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- h) O LTV, seja de, no máximo, 70% (setenta por cento), conforme cláusula 4.5.1 abaixo; e
- i) Comprovação do aporte inicial das Obrigações de Aporte da Devedora, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no Fundo de Obra Tivoli, mediante transferência de recursos à Conta Tivoli.

4.2. Integralização Inicial: A primeira liberação do montante depositado no Fundo de Obra Tivoli, da Conta Tivoli para a conta da Emitente, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 4.4, abaixo, ocorrerá em até 02 (dois) dias úteis contados da comprovação do cumprimento integral, pela Emitente, das Condições Precedentes descritas no item 4.1 acima.

4.3. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Credora de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

4.3.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.3, por parte da Credora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.3.2. O prazo de superação das Condições Precedentes poderá ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que a Emitente comprove que tem adotado os melhores esforços para cumprir exigências realizadas pelo competente Oficial, enviando à Securitizadora, para estes fins, a respectiva nota de exigência.

4.3.3. Na hipótese de não superação das Condições Precedentes, a Securitizadora rescindir a operação estruturada de emissão desta Cédula e da CCB Villa Barão, sendo devido o pagamento pela Emissora dos Custos Flat incorridos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora.

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page, including a large signature at the top, several smaller initials, and a signature at the bottom.

4.4. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários para pagamento do Custo de Obra Tivoli serão compostos pelo Fundo de Obra Tivoli e pelos valores das futuras integralizações do CRI e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Emitente, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) Comprovação, pela Emitente, do cumprimento integral das Obrigações de Aporte da Devedora devidas até a data do respectivo desembolso, mediante o envio à Securitizadora, dos respectivos comprovantes de pagamento ou transferência de recursos ao Fundo de Obra Tivoli;
- b) Mensalmente a Gerenciadora enviará à Securitizadora, até o dia 20 (vinte) de cada mês, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório (ressalvado o disposto no item 4.4.1 abaixo), bem como o cronograma físico e financeiro de obra a incorrer atualizado ("Relatório de Pagamento"), de acordo com o procedimento abaixo:
  - i. Diariamente a Emitente efetua o lançamento das notas fiscais de materiais e serviços em sistema próprio da Gerenciadora, de acordo com plano de contas definido. A Gerenciadora faz a conciliação e alocação das notas fiscais de acordo com os contratos de serviço e materiais da obra. A Gerenciadora, em conjunto com a Emitente, aprovará os pagamentos dos impostos e das notas fiscais de materiais e serviços da obra, gerando assim, todos os comprovantes de pagamento;
  - ii. A Gerenciadora, mensalmente, visita a obra com objetivo da realização da medição física e vistoria para a realização dos itens abaixo:
    - Mapeamento da obra e medição dos avanços dos serviços segundo o plano de contas definido. Atualização das fotos da obra;
    - Cruzamento de informações do planejamento operacional com a medição física do período em análise. Cruzamento do fluxo de caixa incorrido do período com planejamento financeiro. Análise de reprojeções físicas e financeiras com a equipe da obra; e
    - Revisão do planejamento operacional com o engenheiro da obra, identificação de problemas e não conformidades e apoio técnico à gestão da obra. A Gerenciadora e a Emitente atualizarão o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
- c) Trimestralmente, também no dia 20 (vinte) do mês em que se completar o trimestre, a Gerenciadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário relatório detalhado contendo o

fluxo de obra a incorrer do Empreendimento Tivoli, referente aos 3 (três) meses subsequentes ao do envio ("Relatório de Aporte").

- d) Após o recebimento do Relatório de Aporte, a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização Inicial, enquanto houver valor, de acordo com as datas acordadas junto aos fornecedores da obra, em até 2 (dois) dias úteis e, posteriormente, da integralização futura dos CRI, em até 5 (cinco) dias úteis.

4.4.1. Para os fins do primeiro desembolso de valores previsto na Cláusula 4.4. acima, a Emitente nesta data apresenta um Relatório de Pagamento consolidado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente a um período encerrado em 12/05/2020, sendo certo que este relatório deve conter a previsão de despesas a serem pagas a partir da emissão desta CCB.

4.4.2. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Aporte.

4.5. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra Tivoli e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 6.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra Tivoli, de acordo com os Relatórios de Pagamento, ressalvado o disposto no item 4.5.1 abaixo.

4.5.1. O desembolso pela Securitizadora à Emitente dos valores integralizados, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **70% (setenta por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 69% (sessenta e nove por cento), a Securitizadora liberará a utilização do Fundo de Obra Tivoli para fazer frente ao Custo de Obra Tivoli, conforme o procedimento previsto nesta Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 70,1%, (setenta inteiros e um décimo por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.5.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 70% (setenta por cento):

$$LTV = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} + \text{Caixa da Emitente} - \text{RET}}$$

< 70%

Onde:

*Valor Integralizado do CRI* = Montante integralizado na operação, na data do cálculo.



*Obra a incorrer* = Valor total de obra dos Empreendimentos Alvo atualizado a ser indicado no Relatório de Pagamento;

*Caixa Fundos de Obra* = Somatório do saldo dos Fundos de Obra de ambos os Empreendimentos Alvo, retido no Patrimônio Separado dos CRI.

*RET* = Imposto, conforme definido nesta Cédula e na CCB Villa Barão, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos a ambos os Empreendimentos Alvo;

*VGV do Estoque* = Valor total das Unidades em Estoque em ambos os Empreendimentos Alvo, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

*VGV a receber do Vendido* = Receita a receber das Unidades Vendidas em ambos os Empreendimentos Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque de ambos os Empreendimentos Alvo, quantidade de Unidades Vendidas nos Empreendimentos Alvo e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

*Caixa da Emitente* = Somatório do saldo das seguintes contas bancárias de titularidade da Emitente: (a) agência 0499 – conta corrente 29290-2 – Banco Itaú (341); (b) agência 0499 – conta corrente 29291-0 – Banco Itaú (341); (c) agência 0809 – conta corrente 22.766-2 – Sicredi (748); e (d) agência 0809 – conta corrente 22.764-6 – Sicredi (748), na data de pagamento.

4.5.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 70% (setenta por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora a aportar recursos próprios na Conta Tivoli para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea "c", desta Cédula.

4.5.2.1. Caso o aporte descrito no item 4.5.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte Emitente e/ou dos Avalistas.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, several smaller initials, and a large signature at the bottom.

## CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, sempre de forma não automática, ou seja, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- a) Caso o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária não seja comprovado à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis;
- b) Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado, no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea "c" abaixo;
- c) Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (dias) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, na CCB Villa Barão, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
- d) O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais), não sanado em 5 (dias) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- e) Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, na CCB Villa Barão, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
- f) Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das S.A.");
- g) Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;

- h) Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula e na CCB Villa Barão, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula e da CCB Villa Barão, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente aos Empreendimentos Alvo;
- i) Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária Unidades, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- j) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
- k) Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- l) Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- m) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer das Avalistas;
- n) No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
- o) Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto,

resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

- p) No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia; e
- q) Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Credora ou da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos.

5.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS**

6.1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Tivoli, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

**(a) Para recursos depositados na Conta Tivoli anteriormente à expedição do Auto de Conclusão ("Habite-se") do Empreendimento Tivoli:**

- i. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios,

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page, including a large signature at the top, several smaller initials, and a checkmark at the bottom.

calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");

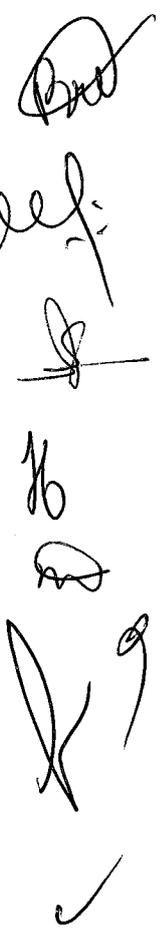
- ii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Pagamento, conforme previstas no Anexo II;
- iv. Recomposição da LTV, conforme definido abaixo, se for o caso; e,
- v. Pagamento dos Custos de Obra Tivoli.

**(b) Para recursos depositados na Conta Tivoli posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Tivoli**, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como "repasse":

- i. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- ii. Pagamento das Despesas;
- iii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Pagamento, conforme previstas no Anexo II;
- iv. Recomposição da LTV, se for o caso;
- v. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") desta Cédula;
- vi. Composição do Fundo de Obra da CCB Villa Barão, limitado ao valor orçado para a conclusão da Obra do Empreendimento Villa Barão; e
- vii. Amortização e eventual quitação da CCB Villa Barão.

6.1.1. Uma vez amortizada integralmente a CCB Tivoli, os recursos que sobejarem na Conta Tivoli serão destinados a: (i) manutenção do LTV; e (ii) para a conclusão das obras do Empreendimento Villa Barão, conforme constatação pela Securitizadora, observada a Ordem de Destinação dos Recursos acima descrita.

6.1.2. Caso em uma determinada Data de Pagamento ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Tivoli, a Emitente deverá aportar recursos próprios



na Conta Tivoli para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

6.1.3. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos "i" a "v" da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, (a), acima, e "i" a "vii" da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, (b).

6.1.4. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, (a) e inciso "i" da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, (b) acima.

6.1.5. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.

6.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; e (iii) Aval.

6.3. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como "Direitos Creditórios".

6.3.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

6.3.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Tivoli.

6.4. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades.

6.4.1. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Emitente e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Tivoli, para que esta

proceda conforme o previsto no item 6.1, acima, a Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em Estoque, sendo certo que a Securitizadora obrigará-se a apresentar à Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Emitente apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade em Estoque pelo respectivo adquirente, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque.

6.4.2. Caso, após a emissão do habite-se do Empreendimento Tivoli, o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira ("Repasse"), e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre a Unidade em Estoque objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Tivoli, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima; ou
- (ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Tivoli, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Tivoli, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a Unidade em Estoque objeto do financiamento.

6.5. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Tivoli.

6.5.1. De forma que a Credora e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária a Emitente obriga-se a enviar:

- (i) mensalmente à Credora e à Securitizadora: (a) sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page, including a large signature at the top, several smaller initials, and a checkmark at the bottom.

estoque; e (b) até o dia 20 (vinte) de cada mês, o relatório de obras contendo o fluxo a incorrer atualizado, bem como os valores já incorridos com as respectivas notas fiscais e comprovante de pagamento; e

(ii) trimestralmente, também no dia 20 (vinte) de cada mês, o Relatório de Aporte (em conjunto todos os relatórios indicados nos itens "i" e "ii" apenas "Relatórios").

6.5.2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada ("Servicer") a ser indicada pela Emitente e aprovada pela Credora e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente. O Servicer também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

6.6. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

6.6.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

6.6.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

6.6.3. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

6.6.4. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

6.6.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a

Handwritten signatures and initials in black ink on the right margin of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature at the top, followed by initials 'R.F.', another signature, and a large signature at the bottom.

Credora.

6.6.6. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Os Avalistas concordam em somente cobrar e exercer seus direitos contra a Emitente em razão da sub-rogação, após a quitação e pagamento integral dos CRI.

6.6.7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

6.6.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

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

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

#### **CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortização Antecipada Compulsória, a qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento) incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado ("Amortização Extraordinária Facultativa").



8.2. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória.

## **CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES**

9.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

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

Se para a Emitente:

### **SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**

Endereço Completo: Rua Sothero Silva, 1313 – Vila Aurora – CEP 78.740-018 – Rondonópolis/MT

At.: Marco Aurelio Fuentes Hollatz

Tel.: (66) 3410.7200 / (66) 99996.2238

E-mail: financeiro@salas.com.br

Se para a Credora:

### **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

E-mail: rzakalski@planner.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132

Se para a Securitizadora:

### **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br)

Se para os Avalistas:

### **HOLLATZ GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Handwritten signatures of the parties involved in the document, including the Emitente, Credora, Securitizadora, and Avalistas.

Endereço Completo: Rua Sothero Silva, 1313 – Vila Aurora – CEP 78.740-018 – Rondonópolis/MT

At.: Marco Aurelio Fuentes Hollatz

Tel.: (66) 3410.7200 / (66) 99996.2238

E-mail: financeiro@salas.com.br

**HELMUTE HOLLATZ E NEUSA SALAS FUENTES HOLLATZ**

Endereço Completo: Rua Colhereiros, 240 – Village do Cerrado – CEP 78.731-611 – Rondonópolis/MT

At.: Helmutte Hollatz

Tel.: (66) 3410.7200 / (66) 99984-3838

E-mail: helmutehollatz@gmail.com

**MARCO AURELIO FUENTES HOLLATZ E ESPOSA**

Endereço Completo: Rua Sothero Silva, 1313 – Vila Aurora – CEP 78.740-018 – Rondonópolis/MT

At.: Marco Aurelio Fuentes Hollatz

Tel.: (66) 3410.7200 / (66) 99996.2238

E-mail: marco@salas.com.br

**GLEYSON FUENTES HOLLATZ E ESPOSA**

Endereço Completo: Rua Amunhapoca, 40 – Village do Cerrado – CEP 78.731-617 – Rondonópolis/MT

At.: Gleyson Hollatz

Tel.: (66) 3410.7200 / (66) 99984-6694

E-mail: gleyson@construtorasalas.com.br

**CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO**

10.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pela CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

**CLÁUSULA ONZE – REGISTRO**

11.1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

**CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS**

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a signature below it, and several initials and marks further down.

12.1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:

- a) Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
- b) Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
- c) Entregar à Credora, mediante solicitação da Credora neste sentido e em data razoavelmente requerida pelo Credora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- d) Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- e) Informar à Credora qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- f) Comunicar imediatamente à Credora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula 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;
- g) Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento Tivoli;
- h) Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora;
- i) Arcar 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 CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
- j) Comprovar semestralmente à Credora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Tivoli, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
- k) Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela

autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Tivoli;

- l) Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- m) Proceder 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;
- n) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- o) Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e
- p) Disponibilizar 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) úteis, a contar da solicitação da Credora.

12.2. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito ("SCR") gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

### **CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1. Novação: O não exercício pela Credora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

13.2. Alterações: A presente Célula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

13.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizadora no

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page, including a large signature at the top, a signature below it, and several initials and marks further down.

momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a atual Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

13.3. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

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

13.5. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.

13.6. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

13.7. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Esta Cédula será emitida em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo, sendo apenas a via da Credora denominada de "via negociável".

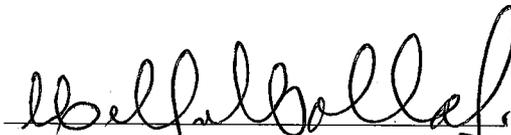
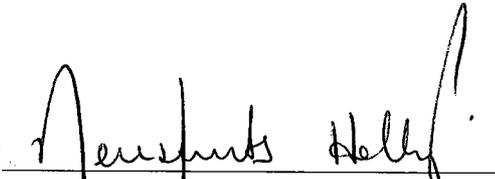
São Paulo, 13 de maio de 2020.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

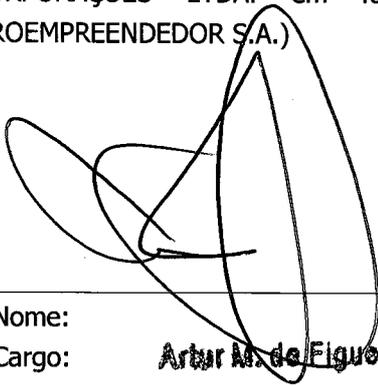
A vertical column of handwritten signatures and initials on the right side of the page. From top to bottom, there is a large, stylized signature, followed by a signature that appears to be 'BND', then another signature, and finally a signature that looks like 'H' or 'B'. At the very bottom, there is a checkmark.

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020, emitida pela SALAS INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

|   |  |
|---|--|
|  |  |
| Nome: <b>SALAS INCORPORAÇÕES LTDA</b>   | Nome: <b>SALAS INCORPORAÇÕES LTDA</b>  |
| Cargo: <b>Helmut Hollatz</b>  | Cargo: <b>Neusa Salas F. Hollatz</b>   |
| <b>CPF 172.183.149-53</b>   | <b>CPF 240.414.839-72</b>  |
| <b>Diretor</b>  | <b>Diretora</b>  |
| <b>SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.</b>  |  |
| <i>Emitente</i>   |  |


(Página de assinaturas 2/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020, emitida pela SALAS INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)



Nome:  
Cargo: **Artur M. de Figueiredo**



Nome:  
Cargo: **Marcus Edzard de Jesus**  
**Diretor**

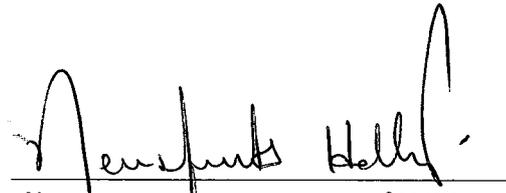
**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**  
*Credora*



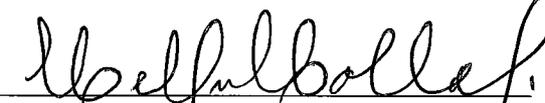
(Página de assinaturas 3/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020, emitida pela SALAS INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

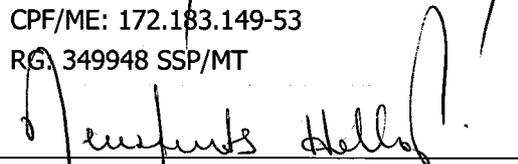
Avalistas:

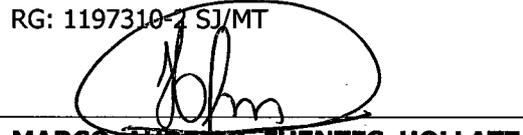
  
Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA  
Cargo: **Helmut Hollatz**  
CPF 172.183.149-53  
Diretor

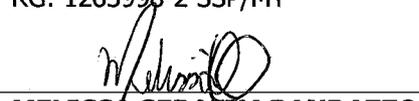
  
Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA  
Cargo: **Neusa Salas F. Hollatz**  
CPF 240.414.839-72  
Diretora

**HOLLATZ GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

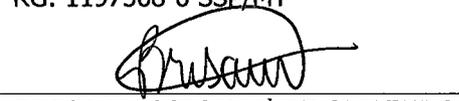
  
**HELMUTE HOLLATZ**  
CPF/ME: 172.183.149-53  
RG: 349948 SSP/MT

  
**NEUSA SALAS FUENTES HOLLATZ**  
CPF/ME: 240.414.839-72  
RG: 1197310-2 SJ/MT

  
**MARCO AURELIO FUENTES HOLLATZ**  
CPF/ME: 699.409.161-91  
RG: 1263998-2 SSP/MT

  
**MELISSA SERAFIM RANDAZZO HOLLATZ**  
CPF/ME: 024.923.101-83  
RG: 18447040 SSP/MT

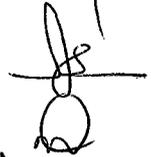
  
**GLEYSON FUENTES HOLLATZ**  
CPF/ME: 694.471.361-68  
RG: 1197308-0 SSP/MT

  
**BRISA MASSIGNAN DE OLIVEIRA HOLLATZ**  
CPF/ME: 002.697.231-02  
RG: 1524114-9 SSP/MT



**ANEXO I –CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

| Período | Data Aniversario | Paga Juros? | % Tai  |
|---------|------------------|-------------|--------|
| 0       | 13/05/2020       |             |        |
| 1       | 23/06/2020       | Sim         | 0,0000 |
| 2       | 23/07/2020       | Sim         | 0,0000 |
| 3       | 23/08/2020       | Sim         | 0,0000 |
| 4       | 23/09/2020       | Sim         | 0,0000 |
| 5       | 23/10/2020       | Sim         | 0,0000 |
| 6       | 23/11/2020       | Sim         | 0,0000 |
| 7       | 23/12/2020       | Sim         | 0,0000 |
| 8       | 23/01/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 9       | 23/02/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 10      | 23/03/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 11      | 23/04/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 12      | 23/05/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 13      | 23/06/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 14      | 23/07/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 15      | 23/08/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 16      | 23/09/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 17      | 23/10/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 18      | 23/11/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 19      | 23/12/2021       | Sim         | 0,0000 |
| 20      | 23/01/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 21      | 23/02/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 22      | 23/03/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 23      | 23/04/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 24      | 23/05/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 25      | 23/06/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 26      | 23/07/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 27      | 23/08/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 28      | 23/09/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 29      | 23/10/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 30      | 23/11/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 31      | 23/12/2022       | Sim         | 0,0000 |
| 32      | 23/01/2023       | Sim         | 0,0000 |
| 33      | 23/02/2023       | Sim         | 0,0000 |
| 34      | 23/03/2023       | Sim         | 0,0000 |
| 35      | 23/04/2023       | Sim         | 0,0000 |
| 36      | 23/05/2023       | Sim         | 0,0000 |
| 37      | 23/06/2023       | Sim         | 1,0000 |


## ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

- SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- SDB = saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização última amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C = Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left( \frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

- NI<sub>m-2</sub>= Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 23 de junho de 2020, será utilizado o número índice do mês de maio de 2020;
- NI<sub>m-3</sub>= Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 23 de junho de 2020, será utilizado o número índice do mês de maio de 2020;
- dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 23 de junho de 2020, o dcp será o número de dias corridos entre a data da Integralização Inicial do CRI e a primeira Data de Aniversário.
- dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data

de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 23 de junho de 2020, o dct será igual a 30.

Na hipótese de não divulgação do  $NI_{m-2}$  até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do INCC-DI, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

$$J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  
SDA = Conforme definido acima  
Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimo);  
dcp = conforme definido acima.  
dct = conforme definido acima.

1.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  
SDA = Conforme definido acima;  
TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo IV desta Cédula.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, followed by 'H', 'L.F.', and other initials.

1.4. Cálculo da Parcela: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

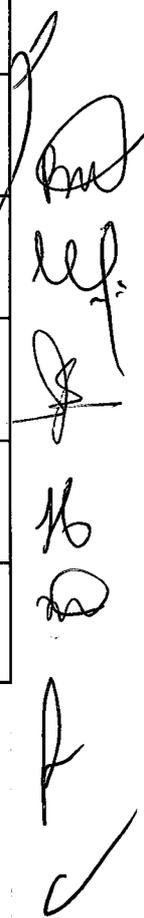
AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

Bar  
S  
ref:  
16  
ad  
F  
9  
✓

### ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| Empreendimento Alvo   | Registro de Imóveis                                | matrícula | Trimestral | Cronograma Estimado |   |
|-----------------------|--|-----------|------------|---------------------|---|
|                       |  |           |            | %<br>Lastro         | Montante de recursos destinados ao<br>Empreendimento Alvo decorrentes<br>de outras fontes de recursos (R\$) |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 1          | 11,38%              | 2.753.960,00  |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 2          | 13,24%              | 3.204.080,00  |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 3          | 10,62%              | 2.570.040,00  |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 4          | 9,93%               | 2.403.060,00  |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 5          | 9,95%               | 2.407.900,00  |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 6          | 9,35%               | 2.262.700,00  |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 7          | 6,93%               | 1.677.060,00  |
| Empreendimento Tivoli | Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT | 117.249   | 8          | 4,62%               | 1.118.040,00  |



**ANEXO IV – RELATÓRIO MENSAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

| <b>Empresa Contratada</b> | <b>Serviço</b> | <b>Nº da Nota Fiscal</b> | <b>Valor da Nota Fiscal</b> | <b>Data do Pagamento</b> |
|---------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                           |                |                          |                             |                          |

*[Handwritten signatures and initials]*

**ANEXO V – CRONOGRAMA DE OBRAS X DESEMBOLSO DO VALOR PRINCIPAL**

| Período      | Cronograma de Obra | Liberação Financeira |
|--------------|--------------------|----------------------|
| 1            | 2,88%              | 696.960,00           |
| 2            | 3,96%              | 958.320,00           |
| 3            | 4,54%              | 1.098.680,00         |
| 4            | 3,97%              | 960.740,00           |
| 5            | 4,36%              | 1.055.120,00         |
| 6            | 4,91%              | 1.188.220,00         |
| 7            | 4,41%              | 1.067.220,00         |
| 8            | 2,69%              | 650.980,00           |
| 9            | 3,52%              | 851.840,00           |
| 10           | 3,42%              | 827.640,00           |
| 11           | 3,51%              | 849.420,00           |
| 12           | 3,00%              | 726.000,00           |
| 13           | 3,69%              | 892.980,00           |
| 14           | 3,04%              | 735.680,00           |
| 15           | 3,22%              | 779.240,00           |
| 16           | 3,85%              | 931.700,00           |
| 17           | 3,19%              | 771.980,00           |
| 18           | 2,31%              | 559.020,00           |
| 19           | 2,31%              | 559.020,00           |
| 20           | 2,31%              | 559.020,00           |
| 21           | 2,31%              | 559.020,00           |
| 22           | 2,31%              | 559.020,00           |
| 23           | 2,31%              | 559.020,00           |
| <b>Total</b> |                    | <b>24.200.000,00</b> |


## ANEXO VI – CUSTO FLAT

Custos referente aos Empreendimentos Alvo:

| Emissão  | Agente   | Base    | Vlr Líquido | Imposto | Valor Total       |
|--|----------|---------|-------------|---------|-------------------|
| Securizadora<br>(emissão e distribuição)                       | CPSec    | Fixo    | 150.000,00  | 12,15%  | 170.745,59        |
| Assessoria Jurídica  | Daló     | Fixo    | 65.000,00   | 9,65%   | 71.942,45         |
| Emissor da CCB   | Planner  | Fixo    | 20.000,00   | 0,00%   | 20.000,00         |
| Registro do CRI (Inicial)                                      |          | 0,0290% | 5.000,00    | 0,00%   | 5.000,00          |
| Liquidação Financeira (inicial)                                | B3       | 0,0010% | 160,00      | 0,00%   | 160,00            |
| Registro e Deposito da CCI - CPSec e Pavarini                  |          | 0,0030% | 1.338,00    | 0,00%   | 1.338,00          |
| Agente Fiduciário  | Pavarini | Fixo    | 22.000,00   | 9,65%   | 24.349,75         |
| Implementação e registro CCI                                   | Pavarini | Fixo    | 8.920,00    | 9,65%   | 9.872,72          |
| Custodia da CCI - 1º anual                                     | Pavarini | Fixo    | 3.000,00    | 9,65%   | 3.320,42          |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI ANBIMA - Distribuição | ANBIMA   | Fixo    |             | 0,00%   | 1.798,72          |
| Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento                                 | CPSec    | Fixo    | 5.000,00    | 12,15%  | 5.691,52          |
| Valores Antecipados  |          |         |             |         | -200.000,00       |
| <b>TOTAL CUSTOS FLAT</b>                                       |          |         |             |         | <b>114.219,16</b> |

Em relação à CCB Tivoli serão cobrados os valores proporcionais ao valor do seu principal.

## ANEXO VII – CUSTOS MENSAIS

Custos referente aos Empreendimentos Alvo:

| Manutenção                                      | Agente         | Base     | Vlr. Líquido | Imposto | Valor Total | Periodicidade |
|---|----------------|----------|--------------|---------|-------------|---------------|
| Administração CRI                               | CPSec          | Fixo     | 5.000,00     | 12,15%  | 5.691,52    | Mensal        |
| Manutenção B3                                   | B3             | Fixo     | 833,33       | 0,00%   | 833,33      | Mensal        |
| Liquidação de CRI - B3                          | B3             | Fixo     | 5.000,00     | 0,00%   | 5.000,00    | Trimestral    |
| Banco Escriturador                              | Bradesco       | Fixo     | 750,00       | 0,00%   | 750,00      | Mensal        |
| Contabilidade                                   | Projeto        | Fixo     | 300,00       | 0,00%   | 300,00      | Mensal        |
| Auditoria                                       | Crowe          | Fixo     | 519,48       | 0,00%   | 519,48      | Mensal        |
| Agente Fiduciário                               | Simp. Pavarini | fixo     | 22.000,00    | 9,65%   | 24.349,75   | Anual         |
| Custódia CCI                                    | Simp. Pavarini | fixo     | 3.000,00     | 9,65%   | 3.320,42    | Anual         |
| Tarifas bancárias (manut + cobrança) - Variável | Bradesco       | Variável | 535,50       | 0,00%   | 535,50      | Mensal        |
| Diversos (Motoboy, Cartorio, etc) - Variável    | Diversos       | Variável | 500,00       | 0,00%   | 500,00      | Mensal        |

Em relação à CCB Tivoli serão cobrados os valores proporcionais ao valor do seu principal.

*[Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top and several initials below it.]*