

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Celebrado entre

Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.
na qualidade de Instituição Financeira

Vanguarda Engenharia Ltda.
na qualidade de Emitente e Devedora

Jivago de Castro Ramalho
Laura Verbicaro Castro
na qualidade de Garantidores

QUADRO RESUMO

SEÇÃO I

PARTES

Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., instituição financeira, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

Vanguarda Engenharia Ltda., sociedade com sede na Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube, CEP 64.049-110, Teresina, PI, inscrita no CNPJ sob o nº 05.248.587/0001-76, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos;

Jivago de Castro Ramalho, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 930.526 SSP/PI, inscrito no CPF sob o nº 342.956.403-44, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Laura Verbicaro Castro, residente e domiciliado na Avenida Rio Poti, nº 1.685, Apto. 1.402, Ed. Jardim Positano, Bairro Fátima, CEP 64.049-410, Teresina, PI; e

Laura Verbicaro Castro, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade RG nº 4.218.253 SSP/PI, inscrita no CPF sob o nº 689.517.102-97, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Jivago de Castro Ramalho, residente e domiciliada na Avenida Rio Poti, nº 1.685, Apto. 1.402, Ed. Jardim Positano, Bairro Fátima, CEP 64.049-410, Teresina, PI.

SEÇÃO II

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

1. Obrigação de Pagamento. A Devedora, na qualidade de emitente do presente instrumento, pagará por esta Cédula, em moeda corrente nacional, à Credora, a quantia certa, líquida e exigível representada pelo Valor do Principal, no local de pagamento abaixo indicado, acrescida da Remuneração e demais encargos previstos neste instrumento, observando-se o Cronograma de Pagamentos e demais condições constantes do Quadro Resumo e das Cláusulas desta Cédula.
2. Valor do Principal. O valor de R\$ 2.163.000,00 (dois milhões cento e sessenta e três mil reais), na Data de Emissão, observado o disposto na Cláusula Primeira.
3. Liberação dos Recursos. O limite de crédito posto à disposição da Devedora, por meio desta Cédula e representado pelo Valor do Principal, será liberado em tranches na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento das Condições Precedentes, sendo certo que este valor será determinado de acordo com o desembolso efetivamente realizado nos termos desta Cédula e nos termos da Lei 10.931, observado o disposto na Cláusula Primeira.
4. Prazo da Operação. Serão 1.118 (um mil cento e dezoito) dias, a contar da Data de Emissão.

5. Cronograma de Pagamentos. Conforme estipulado no “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.
6. Juros Remuneratórios. Serão equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
7. Indexador. INCC-DI, mensal, positivo, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos deste instrumento.
8. Periodicidade da Pagamento. A periodicidade prevista no Cronograma de Pagamentos.
9. IOF. Operação de crédito sujeita à incidência de IOF, em razão da destinação dos recursos descrita Cláusula Segunda e no “Anexo – Destinação de Recursos” deste instrumento.
10. Estruturação da Operação O valor global de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com impostos, devido à Instituição Financeira, que será descontado do Valor do Principal a ser desembolsado à Devedora.
11. Destinação de Recursos Os recursos advindos do presente instrumento terão a destinação descrita na Cláusula Segunda deste instrumento.
12. Garantias. São as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) CF; e (iv) Fundo(s).
13. Encargos Moratórios. Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, a Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) <u>Multa</u>: 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) <u>Despesas</u>: Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.

Este documento foi assinado digitalmente por Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

14. Local de Emissão. São Paulo, SP.
15. Local de Pagamento. São Paulo, SP.

SEÇÃO III – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Afiladas”	Os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“Agente de Assessoria”	A Working Capital Ltda. , sociedade empresária, com sede na Rua Rezala Simão, n.º 650, apartamento 02, Andar Térreo, Condomínio Villaggio Genova, Bloco 01, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.349.745/0001-33.
“Agente de Medição”	A MVA Construções e Participações EIRELI. , com sede na Rua das Fiandeiras, 306. 9º andar, conjunto 93/94, CEP 04545-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 04.139.270/0001-39, a ser contratada, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição.
“Agente de Monitoramento”	A Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, a ser contratada, às expensas da Devedora, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”	A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de AFI.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
“Ato Societário (Devedora)”	A Ata da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 25 de julho de 2022, por meio da qual se aprovou a emissão das CCBs e constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.
“Avalista(s)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Jivago ; e (ii) Laura .
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	O boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra os anexos do Termo de Securitização.
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos e dos Direitos Creditórios

	do mês imediatamente anterior (e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, se aplicável) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos: (i) Devolução de recursos à Devedora, nos termos da Cláusula 6.9; (ii) Pagamento das Despesas da Operação não pagas; (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável; (v) Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincenda; (vi) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (vii) Amortização ordinária da CCB, se aplicável, no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos; (viii) Pagamento de prêmio(s) e/ou de multas eventualmente devidos pela Devedora em razão de descumprimento de obrigações não pecuniárias e/ou de obrigações de recomposição de Garantias, conforme previstas neste instrumento, se aplicável; (ix) Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso; (x) Liberação de recursos para pagamento de despesas administrativas, limitadas a R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), e desde que o LTV seja de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento); (xi) Recomposição do Fundo de Obras (até o seu limite máximo, o qual corresponde ao saldo do valor necessário para conclusão das obras do(s) Empreendimento, conforme identificado em relatório de Medição); e (xii) Amortização extraordinária compulsória da CCB, nos termos da Cláusula Quarta, o que somente poderá ser realizado após o encerramento da Oferta dos CRI.
--	---

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

“CCB 1”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 450 no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“CCB 2”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 451 no valor de R\$ 20.837.000,00 (vinte milhões oitocentos e trinta e sete mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“CCB”, “Lastro” ou “CCB 3”	O presente Instrumento.
“CCI 1”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos (CCB 1), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI 2”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos (CCB 2), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI 3”	As Cédulas de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos (CCB 3), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI 1; (ii) CCI 2; e (iii) CCI 3.
“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF”	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de CF.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Comissão de Venda”	Os recursos oriundos dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, que compreendem ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos Adquirentes, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra. A Comissão de

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	Venda deverá corresponder a, no máximo, 6,00% (seis inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Condições Precedentes”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização possa ocorrer, na forma deste instrumento e do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 1.2. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização no “Anexo – Condições Precedentes” .
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 772-8, agência n.º 4250, do Banco Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Devedora.
“Conta do Agente de Medição”	A conta corrente n.º 13004283-9, agência n.º 0248, do Banco Santander S.A. (banco n.º 033), de titularidade do Agente de Medição, ou aquela que o Agente de Medição indicar.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente n.º 39632-4, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Contrato de Assessoria”	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Assessoria Financeira</i> , celebrado entre o Agente de Assessoria, a Devedora e a Securitizadora.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e o(s) Garantidor(es), na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Intermediador Líder.
“Contrato de Monitoramento”	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Monitoramento</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.
“Contrato(s) de AFI”	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.
“Contrato(s) de CF”	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.
“Contratos de Financiamento”	São os contratos de financiamento celebrados entre o respectivo Adquirente e instituição financeira de primeira linha para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins da Aval; (ii) Contrato(s) de AFI; e (iii) Contrato(s) de CF.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados no(s) Contrato(s) CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controlador”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Convenção Anticorrupção”	A Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“CPF”	O Cadastro de Pessoas Físicas.
“Créditos (CCB 1)”	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 1 e representados pela CCI 1, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 1, no valor, forma de

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	pagamento e demais condições previstos neste instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do CCB 1, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB 1.
“Créditos (CCB 2)”	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 2 e representados pela CCI 2, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 2, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 2, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB 2.
“Créditos (CCB 3)”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pela CCI 3, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas neste instrumento.
“Créditos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos (CCB 1); (ii) Créditos (CCB 2) e (iii) Créditos (CCB 3).
“Credora”	A respectiva credora dos Créditos, de forma que, originalmente, o termo “Credora” se refere à Instituição Financeira, <u>mas, após a celebração do Contrato de Cessão, o termo “Credora” passará a</u>

Este documento foi assinado digitalmente por Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	indicar exclusivamente a Securitizadora, de acordo com o disposto na <u>Cláusula Quatorze</u> .
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 2ª emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Integralizações”	O cronograma de integralizações estipulado no “Anexo – Cronograma de Integralizações” , que estabelece as datas nas quais se pretende realizar as integralizações dos CRI, nos termos deste instrumento. O Cronograma de Integralizações é meramente tentativo e indicativo, de forma que, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação das Datas de Integralizações não será considerado em descumprimento de obrigação, nos termos deste instrumento e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro estipulado no “Anexo – Cronograma de Obras” que estabelece a previsão mensal de evolução do Empreendimento, bem como de avanço das respectivas obras.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	O dia 20 (vinte) de cada mês
“Data de Emissão”	O dia 29 de julho de 2022.
“Data de Integralização”	É cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizado em parcela única, a data em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Verificação”	O dia 20 (vinte) de cada mês.
“Data(s) de Desembolso”	É cada data em que ocorrer um desembolso de parte do Valor do Principal na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	Primeira, ou, se realizado em parcela única, a data em que ocorrer o desembolso da totalidade do Valor do Principal na Conta do Patrimônio Separado. Cada Data de Desembolso corresponderá a uma respectiva data de integralização dos CRI.
“Declaração de Adimplência”	Declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização, cujo modelo conta do “Anexo – Declaração de Adimplência” .
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como “Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado” no “Anexo – Despesas da Operação” .
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no “Anexo – Despesas da Operação” .
“Despesas Iniciais”	As despesas Iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no “Anexo – Despesas da Operação” .
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no “Anexo – Despesas da Operação” .
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos captados pela Devedora por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Segunda e do “Anexo – Destinação de Recursos” .
“Devedora”	A Vanguarda .
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contrato de Cessão de Crédito; (v) Contratos de Garantia; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

“Encargos Moratórios”	Os encargos moratórios descritos no item 14 da “Seção II – Características da Operação”.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na Cláusula 8.1., cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado da CCB.
“FGV”	A Fundação Getúlio Vargas.
“Financiamento”	O financiamento concedido à Devedora por meio do presente instrumento.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras ser mantido na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente aos custos de obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula 5.8.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação, bem como a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula 5.7.
“Fundo(s)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Fundo de Obras.
“Garantias (CCB 1)”	A(s) garantia(s) que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (CCB 1), nos termos da CCB 1.
“Garantias”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) CF; e (iv) Fundo(s).

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Devedora.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Devedora.
“Garantidor(es)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Avalista(s); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) CF.
“Hipóteses de Retenção”	São as condições que, uma vez verificadas, conjunta ou isoladamente, e enquanto perdurarem, impedirão qualquer disponibilização de recursos à Devedora e/ou ao(s) Garantidor(es), incluindo Liberações, devoluções, pagamentos, e/ou reembolsos de quaisquer valores, bem como impedirão qualquer Integralização, se aplicável. Dessa forma, nenhuma Integralização e nenhuma Liberação, devolução, pagamento e/ou reembolso de recursos à Devedora será realizada se, no momento de sua realização, alguma das condições abaixo for verificada: (i) Qualquer uma das respectivas Condições Precedentes aplicáveis não estiver implementada; (ii) A Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) estiverem inadimplentes com qualquer de suas obrigações (pecuniárias ou não pecuniárias) ou declarações previstas no âmbito dos Documentos da Operação; (iii) Existência de decisão administrativa por autoridade envolvendo a violação de qualquer dispositivo legal/regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública; (iv) Existência de manifestação administrativa por autoridade envolvendo a violação de qualquer dispositivo legal/regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública; e/ou (v) Descumprimento do LTV.

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no “Anexo - Destinação de Recursos”.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no “Anexo – Imóvel(is) Garantia” e no(s) Contrato(s) de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“INCC-DI”	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado mensalmente pela FGV.
“Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade com filial na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
“Instituição Financeira”	A Planner .
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Integralização 1”	A primeira integralização dos CRI, que será equivalente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
“Integralização 2”	A segunda integralização dos CRI, que será equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após a realização da Integralização 1 e descontos previstos neste instrumento.
“Integralizações Subsequentes”	As demais integralizações dos CRI, após a Integralização 1, Integralização 2, observado o Cronograma de Integralizações.
“Integralizações”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Integralização 1; (ii) Integralização 2; e (iii) Integralizações Subsequentes
“Intermediador Líder”	A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, nº

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13
“Investimentos Permitidos”	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa da instituição financeira na qual a Conta do Patrimônio Separado é mantida.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no item 6 da “Seção II – Características da Operação” e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Terceira.
“Lastros”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCB 2; e (ii) CCB 3.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 4.595”	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 8.137”	A Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação”	Cada liberação de recursos do Fundo de Obras feita pela Securitizadora à Devedora, nos termos da Cláusula 5.8.
“LTV”	O <i>loan to value</i> cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no “Anexo – Fórmulas” .
“MP 1.103”	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
“MP 2.158”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 4 de agosto de 2001.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“MP 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Multa por Descumprimento”	A multa a ser paga pela Devedora, em caso de descumprimento de obrigações não pecuniárias nos termos deste instrumento e dos

	demais Documentos da Operação, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no “Anexo – Fórmulas”.
“Obrigações Anticorrupção”	As declarações descritas na Cláusula 9.3. bem como as respectivas obrigações sobre tema previstas neste instrumento.
“Obrigações Garantidas (CCB 1)”	São as obrigações garantidas oriundas da CCB 1, identificadas no referido instrumento como “Obrigações Garantidas”.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força dos Lastros e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	9.514 e da MP 1.103, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (v) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) Última Data de Aniversário, inclusive, e termina na Data de Aniversário do respectivo Período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado da CCB.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	O valor devido pela Devedora em um determinado mês, na respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento.
“Regime de Afetação”	O regime de afetação sob o qual o Empreendimento está submetido, nos termos da Lei 10.931.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, e que ateste a regularidade da Operação, do Imóvel Garantia registrado na matrícula nº 77.427 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

	de Teresina, PI e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, além da apresentação do saldo a incorrer de obra atualizado, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, de acordo com o Cronograma de Obras e exclusivamente de acordo com a metodologia disposta no “Anexo – Metodologia de Medição” . O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento e para o cálculo do LTV, do ponto de vista físico e financeiro e, conseqüentemente, para cada Liberação.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento. O relatório será utilizado para o cálculo do LTV e demais acompanhamentos necessários previstos neste instrumento.
“Remuneração”	A remuneração devida pela Devedora à Credora pelo presente Financiamento, a qual será composta pela Atualização Monetária, acrescida dos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data da Integralização.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 2.724”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.724, de 31 de maio de 2000.
“Resolução Conama 237”	A Resolução Conama n.º 237, de 19 de dezembro de 1997.
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado ao Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

“Retenções”	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, quais sejam, os montantes necessários para: (i) Pagamento das Despesas Iniciais; e (ii) Constituição do(s) Fundo(s).
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“Securitizadora” ou “CPSec”	A Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. , sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98.
“Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da(s) AFI, as futuras unidades autônomas que irão compor Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) AFI passará(ão) a englobar as respectivas Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no “Anexo IV – Despesas da Operação” .
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor mínimo será equivalente a 1 (uma) PMT subsequente.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

“Valor do Principal”	O valor estipulado no item 2 da Seção II – “Características da Operação” do Quadro Resumo.
“Valor Máximo de Integralização”	O valor máximo previsto para cada Integralização Subsequente constante no “Anexo – Cronograma de Integralizações” .
“Valor Mínimo de Integralização”	O valor mínimo previsto para cada Integralização Subsequente constante no “Anexo – Cronograma de Integralizações” .
“Valor Nominal Atualizado”	O Valor do Principal acrescido da Atualização Monetária, calculado conforme o disposto na Cláusula 4.2.

1. **Regras de Interpretação.** O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;

- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

SEÇÃO IV
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A)** A Instituição Financeira está autorizada a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil, devidamente habilitada para conceder financiamentos ao setor imobiliário, nos termos da Lei 4.595 e demais legislações aplicáveis;
- (B)** A Devedora tem interesse em obter o Financiamento junto à Instituição Financeira com a emissão da CCB para destinar os recursos de acordo com o disposto na Cláusula Segunda e no “**Anexo – Destinação de Recursos**”;
- (C)** Sujeito aos termos e condições previstos nesta Cédula, a Instituição Financeira concordou em conceder o Financiamento à Devedora no valor equivalente ao Valor do Principal e, em contrapartida, a Devedora emite, em favor da Instituição Financeira, a presente Cédula, obrigando-se ao pagamento do Valor do Principal em conjunto com a Remuneração;

- (D) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, nos termos desta Cédula;
- (E) A Instituição Financeira pretende ceder os Créditos à Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão;
- (F) Uma vez cedidos os Créditos, a Securitizadora pretende emitir as CCI, integral para representar os Créditos, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e, posteriormente, vinculá-los aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;
- (G) Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos do Termo de Securitização;
- (H) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (I) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

SEÇÃO V

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

DESEMBOLSO, CONDIÇÕES PRECEDENTES E LIBERAÇÃO DE RECURSOS

1.1. Desembolso. O desembolso dos recursos oriundos desta Cédula será realizado pela Credora por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado com recursos oriundos das Integralizações dos CRI (limitado ao Valor do Principal atualizado), o que será feito por conta e ordem da Devedora, sendo certo que, para todos os fins, cada parcela do Valor do Principal será considerada como efetivamente desembolsada quando da realização do respectivo depósito aqui mencionado, observado o disposto abaixo.

1.1.1. Caso ocorra após a celebração do Contrato de Cessão, o desembolso será feito diretamente pela Securitizadora, à Devedora, por conta e ordem da Instituição Financeira.

1.2. Condições Precedentes. As Integralizações dos CRI estão sujeitas ao cumprimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes (ou dispensadas, pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, conforme o caso) aplicáveis a cada Integralização, os recursos das respectivas Integralizações serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado e o Valor do Principal será liberado à Devedora, em tranches, observado o disposto nesta Cláusula Primeira, observadas, sempre, as Retenções.

1.2.1. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento das respectivas Condições Precedentes necessárias para que uma Integralização possa ocorrer (ou ainda, até que o cumprimento de tais

Condições Precedentes seja dispensado pelos Titulares dos CRI), a Credora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora em relação aos valores correspondentes à respectiva integralização dos CRI que estejam mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, incluindo a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Devedora sobre o Valor do Principal.

1.2.2. Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes, a respectiva Parte deverá encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que estiver disponível.

1.3. Liberação de Recursos. Os recursos de cada Integralização serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, de acordo com o disposto nesta Cláusula 1.3. e seguintes:

1.3.1. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a deduzir as Retenções da Integralização 1 e aplicá-los, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;
- (ii) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva;
- (iii) Constituição do Fundo de Obras, com o saldo da Integralização 1 após os descontos mencionados nos itens (i) a (ii), acima.

1.3.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a aplicar os recursos da Integralização 2, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) da Integralização 2 serão liberados para o Devedora (sempre e quando não exista descumprimento de qualquer obrigação da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), pelo período de 12 (doze) meses), previstas nos Documentos da Operação), mas apenas se o LTV estiver cumprido; e
- (ii) O saldo da Integralização 2, após a aplicação prevista no item (i), acima, será destinado a complementar ao Fundo de Obras.

1.3.3. As Integralizações Subsequentes serão realizadas conforme previsto no Cronograma de Integralizações, sendo certo que a Devedora desde já autoriza a Securitizadora a aplicar os recursos de cada Integralização Subsequente, por conta e ordem da Devedora, para complemento do Fundo de Obras.

1.3.4. Para fins de determinação do valor a ser efetivamente integralizado em cada

Integralização Subsequente, a Securitizadora deverá considerar o Valor Mínimo de Integralização previsto no Cronograma de Integralização, observado, no entanto, o disposto nas Cláusulas 1.3.5. e 1.3.6.

1.3.5. O montante correspondente à diferença entre o respectivo Valor Máximo de Integralização e o valor efetivamente integralizado poderá ser acrescido ao valor da próxima Integralização Subsequente, se houver necessidade. De forma que, caso existam valores não integralizados após a última das Integralizações Subsequentes, previstas no Cronograma de Integralização, tais valores, e os respectivos CRI deverão ser cancelados pela Securitizadora, conforme previsto no Termo de Securitização.

1.3.6. Caso a Devedora, em conjunto com o Agente de Medição, verifique que o Valor Mínimo de Integralização de determinada Integralização Subsequente não será suficiente para complementar o Fundo de Obras e arcar com o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas à evolução das obras do Empreendimento, conforme previsão mensal constante do Relatório de Medição, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora, que realize a referida Integralização Subsequente em valor superior ao Valor Mínimo de Integralização, a qual será realizada na próxima data prevista no Cronograma de Integralizações.

1.3.7. A notificação da Devedora mencionada na Cláusula 1.3.6, acima, deverá ser enviada com 30 (trinta) dias corridos de antecedência à respectiva Data de Integralização, bem como deverá conter o valor total a ser integralizado, o qual não poderá ser superior ao Valor Máximo de Integralização.

1.3.8. Uma vez constituído o Fundo de Obras, os recursos nele depositados serão liberados mensalmente ao Agente de Medição, por conta e ordem da Devedora, por meio das Liberações e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula 5.8. e seguintes.

1.3.9. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Credora e/ou a Securitizadora terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente integralizados dos CRI.

1.3.10. Após a realização de uma Integralização pela Securitizadora (ainda que os recursos dessa Integralização depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam utilizados para pagamento de Despesas Iniciais ou, ainda, para a constituição e/ou complementação de Fundo(s), as obrigações de pagamento dessa Integralização pela Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta do Patrimônio Separado serão considerados como recibos.

1.4. Valor Final da CCB. O valor final desta CCB corresponderá apenas ao efetivamente desembolsado e será apurado conforme previsto neste instrumento, sendo certo que poderá, a exclusivo critério da Credora, ser refletido por meio da formalização de aditamento a este instrumento. Sem prejuízo do aqui disposto, a Devedora será sempre responsável apenas pelo pagamento de valores efetivamente depositado na Conta do

Patrimônio Separado a título de desembolso ou, conforme o caso, integralização dos CRI, conforme saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo elaborada nos termos do artigo 28 da Lei 10.931.

1.5. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, das Condições Precedentes suficientes para viabilizar ao menos a Integralização 1 em até 90 (noventa) dias contados desta data (prorrogáveis por igual período, a exclusivo critério da Securitizadora) acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

- (i) A Instituição Financeira e/ou a Securitizadora deixarão de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Devedora;
- (ii) A Devedora e o(s) Avalista(s) ficarão obrigados a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Instituição Financeira e a Securitizadora todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação;
- (iii) Uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias eventualmente constituídas serão liberadas pela Securitizadora;
- (iv) Todo e qualquer recurso existente na Conta do Patrimônio Separado, incluindo eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e
- (v) Os recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados, líquidos de tributos, para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos neste item, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto no Termo de Securitização, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte.

1.6. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo aqueles do(s) Fundo(s) e eventuais os recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis, deverão ser investidos em Investimentos Permitidos.

1.6.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade por qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

1.6.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos

Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 1.8.3.

1.7. Continuidade. As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos, e reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste instrumento, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

1.8. Administração dos Créditos. As atividades relacionadas à administração dos Créditos serão exercidas, a partir da presente data, pela Securitizadora.

1.8.1. A atividade de administração dos Créditos inclui:

- (i) Cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes deste instrumento, bem como o saldo devedor atualizado de todas as obrigações previstas neste instrumento e demais Documentos da Operação; e
- (ii) Recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos e, eventualmente, das Garantias, na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

1.8.2. A Conta do Patrimônio Separado será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora terá acesso irrestrito e em tempo real da Conta do Patrimônio Separado para fins de consulta e a Securitizadora deverá tomar todas as providências para que esse acesso seja implementado.

1.8.3. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no(s) Fundo(s) e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 13.10.

1.9. Guarda de Documentos. A Credora será responsável pela guarda de uma via original eletrônica, conforme o caso, deste instrumento, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia.

1.10. Vinculação aos CRI e Pagamento dos Créditos. Após a celebração do Contrato de Cessão os Créditos, serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos relacionados aos Créditos deverão ser depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

1.10.1. Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente

vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias:

- (i) Constituem o Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
- (iv) Não são passíveis de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e
- (v) Só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

1.11. Direito de Retenção. Sem prejuízo do acima disposto e para que não existam dúvidas, ainda que as Condições Precedentes aplicáveis tenham sido cumpridas, nenhuma Integralização de CRI, bem como nenhuma Liberação, devolução, pagamento e/ou reembolso à Devedora será realizado se, no momento da respectiva Integralização, Liberação, devolução, pagamento e/ou reembolso a Securitizadora constatar a ocorrência de uma Hipótese de Retenção.

CLÁUSULA SEGUNDA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

2.1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no “**Anexo – Destinação de Recursos**” e a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto nesta Cláusula Segunda e no referido Anexo.

2.1.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário 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 Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Segunda e/ou no “**Anexo – Destinação de Recursos**”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA REMUNERAÇÃO

- 3.1. Remuneração. A Remuneração do presente Financiamento será composta pelos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização.
- 3.2. Valor Nominal Atualizado. O Valor Nominal Atualizado será calculado mensalmente pela variação positiva acumulada do índice INCC-DI, conforme as fórmulas constantes do “Anexo – Fórmulas”.
- 3.3. Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a fórmula constante do “Anexo – Fórmulas”.

CLÁUSULA QUARTA
AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

- 4.1. Amortização e Liquidação. A CCB será amortizada ou liquidada, exclusivamente de acordo com o disposto nesta Clausula Quarta.
- 4.1.1. Em qualquer hipótese: (i) a amortização extraordinária deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor do Principal atualizado; e (ii) os recursos oriundos das amortizações programadas ou antecipadas, serão aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.
- 4.1.2. A Devedora desde já autoriza a Credora a utilizar quaisquer recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado em razão do pagamento dos Direitos Creditórios para a amortização dos valores devidos nos termos da presente CCB, observada a Cascata de Pagamentos e o disposto na Cláusula Quinta e na Cláusula Sexta.
- 4.1.3. As Partes desde já concordam que, no caso de amortização extraordinária ou liquidação antecipada do saldo devedor desta Cédula, a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária ou o resgate antecipado total de cada série dos CRI (conforme o caso) , de forma proporcional ao saldo devedor de cada série dos CRI, sem ordem de preferência ou subordinação, de acordo com a Cascata de Pagamentos, de acordo com o Termo de Securitização.
- 4.2. Amortização e Liquidação Programadas. A(s) parcela(s) do Valor do Principal atualizado será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sendo certo que, uma vez pagos todos os valores devidos, a presente Cédula será liquidada.
- 4.3. Amortização Extraordinária Compulsória ou Liquidação Antecipada Compulsória. O saldo devedor atualizado desta Cédula poderá ser extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado, conforme aplicável, de acordo com as hipóteses descritas nas Cláusulas 4.3.1 e 4.3.2. e observado o disposto na Cláusula 4.4.
- 4.3.1. *Amortização Extraordinária Compulsória.* Esta Cédula será amortizada antecipadamente, de forma compulsória, nas hipóteses descritas abaixo, sendo tal amortização devida sempre em uma Data de Pagamento.

- (i) Com os recursos dos Direitos Creditórios disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, se e quando existirem, nos termos da Cláusula Sexta, observada a Cascata de Pagamentos.

4.3.2. *Liquidação Antecipada Compulsória.* Esta Cédula será liquidada antecipadamente, de forma compulsória, nas hipóteses descritas abaixo:

- (i) Se os recursos utilizados para amortização extraordinária compulsória previstas na Cláusula 4.3.1. forem superiores ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor desta Cédula; ou
- (ii) Na ocorrência de declaração de vencimento antecipado das obrigações desta Cédula, nos termos da Cláusula Oitava.

4.4. Amortização Extraordinária Facultativa ou Liquidação Antecipada Facultativa. A Devedora poderá, com recursos próprios, realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor desta Cédula nas seguintes hipóteses: (i) antes do término das obras do Empreendimento (conforme atestado pelo Agente de Medição), a amortização extraordinária facultativa só poderá ser de 100,00% (cem por cento) do saldo devedor total atualizado desta Cédula com acréscimo do pagamento do prêmio de 10% sobre o saldo devedor atualizado ; e (ii) após do término das obras do Empreendimento (conforme atestado pelo Agente de Medição), a amortização extraordinária facultativa poderá ocorrer em qualquer valor, com o acréscimo do pagamento do prêmio de 10% (dez por cento) sobre o valor a ser amortizado. Não será permitida a liquidação antecipada facultativa do saldo devedor desta Cédula.

CLÁUSULA QUINTA GARANTIAS

5.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula Quinta, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 5.2. se aplicam a todas as Garantias.

5.2.1. Em decorrência do Contrato de Cessão, as Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, que passará a ser a Credora após a celebração do referido instrumento.

5.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos.

5.2.3. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

5.2.4. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste instrumento.

5.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

5.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

5.2.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

5.2.8. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

5.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2.10. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

5.2.11. A Securitizadora poderá exigir a constituição de novas garantias para eventual reforço das Garantias já constituídas, mas apenas exclusivamente nos termos previstos em lei e nos Documentos da Operação. O reforço aqui previsto deve ser perfeitamente concluído pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), conforme o caso, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados de solicitação nesse sentido.

5.2.12. Nenhuma liberação ou substituição de Garantia será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas.

5.2.13. As Partes concordam que correrão por conta da Devedora e do(s) Garantidor(es) todas as despesas e tributos direta ou indiretamente relativos à formalização, registros, averbações e à excussão/execução (por qualquer meio, judicial ou extrajudicial), de qualquer Garantia, bem como ao exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias.

5.2.14. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora, de acordo com o determinado em Assembleia.

5.2.15. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

5.2.16. Os recursos do(s) Fundo(s) ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado.

5.2.17. A Devedora e o(s) Garantidor(es) não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do(s) Fundo(s), ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

5.2.18. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta do Patrimônio Separado.

5.2.19. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro(s) Fundo(s) e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da

Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição do(s) Fundo(s) e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

5.3. Regime de Afetação e Compartilhamento de Garantias. O Empreendimento encontra-se submetido ao Regime de Afetação e, portanto, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no(s) qual(is) será desenvolvido o Empreendimento, bem como os demais bens e direitos a ele(s) vinculado(s) constitui(em) patrimônio(s) de afetação separado(s), o(s) qual(is) responde(m) apenas pela(s) obrigação(ões) a ele(s) vinculada(s).

5.3.1. Em razão do acima disposto, as Obrigações Garantidas, as Garantias e as obrigações em geral descritas nos Lastros e nos Contratos de Garantia não se confundem com as Obrigações Garantidas (CCB 1), as garantias e as obrigações em geral descritas nas referidas cédulas e nos contratos garantia relacionados à CCB 1.

5.3.2. Enquanto o Regime de Afetação perdurar, as Garantias serão executadas/excutidas apenas em caso de descumprimento de Obrigações Garantidas e/ou de vencimento antecipado desta CCB.

5.3.3. Sem prejuízo do acima disposto, uma vez extinto o Regime de Afetação, as Garantias constituída(s) no âmbito deste instrumento passarão a garantir, concomitantemente, as Obrigações Garantidas (CCB 1). Da mesma forma, as Garantias (CCB 1) e as constituídas no âmbito da CCB 1 passarão a ser compartilhadas com os Lastros.

5.4. Aval. O(s) Avalista(s) constitui-se(constituem-se), nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

5.4.1. O(s) Avalista(s) declara(m) estar devidamente autorizado(s) a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso esta CCB venha a ser executada.

5.4.2. O(s) Avalista(s) deverá(ão) cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta CCB, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Credora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da presente CCB inadimplidas.

5.4.3. As obrigações decorrentes desta CCB serão cumpridas pelo(s) Avalista(s) mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

5.4.4. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que determinado(s) Avalista(s) é(são) Sócio(s) da Devedora, de forma que possui(possuem) interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

5.4.5. O(s) Avalista(s) desta CCB reconhecem(m) que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações nesta CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Credora; (ii) deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nesta CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Credora, deverá(ão), se assim desejar(em), habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Credora.

5.4.6. O(s) Avalista(s) desta CCB reconhecem(m), ainda, que a preservação do Aval e do valor do crédito previstos nesta CCB foram causa fundamental para a emissão desta CCB e para que a Credora concordasse com a concessão do crédito à Devedora.

5.4.7. O(s) Avalista(s) poderá(ão) ser demandado(s) até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

5.4.8. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelo(s) Avalista(s), na condição de coobrigado(s), solidariamente com a Devedora, este(s) poderá(ão), somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

5.4.9. A Devedora e o(s) Avalista(s) nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a esta CCB ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

5.4.10. A Devedora e o(s) Avalista(s) desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada na Cláusula 5.4.9., nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e ao(s) Avalista(s) quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

5.4.11. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos(s) Avalista(s) perante a Credora.

5.4.12. O(s) Avalista(s) encaminhará(ão) anualmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras, declaração do imposto de renda do exercício encerrado, conforme aplicável.

5.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI, observado o disposto abaixo.

5.5.1. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a(s) Garantia acima passara a englobará, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia.

5.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF, observado o disposto abaixo.

5.6.1. A partir da data de celebração do(s) Contratos CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios passarão a ser integral e exclusivamente pagos na Conta do Patrimônio Separado.

5.6.2. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o(s) Contrato(s) CF deve(m) ser aditado(s), nos prazos e na forma estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

5.7. Fundo de Reserva. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta do Patrimônio Separado, equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

5.7.1. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

5.7.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para:

- (i) O pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), o que será feito diretamente pela Securitizadora, nos termos da Cláusula Onze; e
- (ii) Cobrir a eventual inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

5.7.3. Uma vez implantado o processo de cobrança dos Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 6.4. e dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão utilizados para complementação do Fundo de Obras.

5.8. Fundo de Obras. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

5.8.1. O Fundo de Obras será constituído e complementado, por conta e ordem da Devedora, por meio da retenção do saldo de cada Integralização. Para fins de esclarecimento, o saldo da Integralização 1 (pós pagamento de Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Reserva), será depositado na Conta do Patrimônio Separado para constituição do Fundo de Obras, e o saldo das demais Integralizações após eventual desconto previsto na Cláusula 1.3.2., conforme necessário, será depositado no Fundo de Obras, para complementação do referido Fundo.

5.8.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas à evolução das obras do Empreendimento, conforme previsão mensal constante do Relatório de Medição.

5.8.3. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento. Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, bem como a apresentação do saldo a incorrer de obra atualizado e o cronograma trimestral de gastos de obra, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Devedora, com cópia à Securitizadora, até o dia 20 (vinte) de cada mês.

5.8.4. O Agente de Medição, em conjunto com a Devedora, deverá, até o 25º (primeiro) Dia de cada mês, enviar à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de Liberação de recursos do Fundo de Obras, equivalente à evolução mensal da obra projetada para o mês subsequente.

5.8.5. O agente de Medição deverá enviar até o dia 10 (dez) de cada mês, cópia das notas fiscais e comprovantes de gastos feitos com os recursos da Liberação anterior, aprovadas pelo Agente de Medição.

5.8.6. A liberação dos recursos do Fundo de Obras ocorrerá mensalmente, por conta e ordem da Devedora, por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta do Agente de Medição, o que deverá ocorrer até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que a solicitação prevista na Cláusula 5.8.4. foi realizada, sendo certo que o Agente de Medição utilizará os recursos disponibilizados para pagamento das despesas de desenvolvimento do Empreendimento, também por conta e ordem da Devedora.

5.8.7. A realização de cada Liberação estará sujeita à comprovação de: (i) cumprimento do LTV; e (ii) aplicação financeira e física dos recursos da Liberação imediatamente anterior (se aplicável) na evolução das obras do Empreendimento, conforme Cronograma de Obras e conforme atestado no Relatório de Medição.

5.8.8. Caso a Securitizadora verifique, no momento da respectiva Liberação e com base no Relatório de Medição de um determinado mês, que a Devedora não aplicou a totalidade dos recursos da Liberação imediatamente anterior, o valor da Liberação a ser feita será reduzido proporcionalmente à parcela da Liberação anterior cuja aplicação não foi comprovada.

5.8.9. Caso a Securitizadora constatare, em uma Data de Verificação, que existem excedentes no Fundo de Obras, ou seja, que o montante existente no referido Fundo é superior aos valores necessários para a conclusão das obras do Empreendimento, com base no Relatório de Medição (e sempre e quando a Oferta tenha sido encerrada), este excedente será utilizado na Cascata de Pagamento.

5.8.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro da evolução das obras do Empreendimento no Relatório de Medição, sendo certo que o Relatório de Medição deve ser elaborado estritamente de acordo com as metodologias de medição previstas no “Anexo – Metodologia de Medição”, o qual servirá como base para dirimir qualquer dúvida ou entendimento diverso entre as Partes a respeito da medição da evolução do Empreendimento.

5.8.11. O Agente de Medição prestará seus serviços da emissão deste contrato até a conclusão de 100% do cronograma de obra, ou, das vistorias com os Adquirentes, o que por último acontecer.

5.8.12. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Securitizadora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, desde que não haja atraso nas Liberações e/ou no andamento das obras em razão dessa substituição.

CLÁUSULA SEXTA

VENDA DAS UNIDADES E GESTÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

6.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula Sexta.

6.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Venda e Compra, entretanto, a Devedora deve assegurar que todos os Contratos de Venda e Compra celebrados contenham as cláusulas padronizadas nos termos da Cláusula 6.2., de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

6.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora se obriga a comparecer, na qualidade de interveniente quitante, ao Contrato de Financiamento de aquisição de Unidade a ser celebrado entre instituição financeira e o respectivo comprador da Unidade, sendo certo que o referido contrato deverá conter disposição inequívoca de que todo e qualquer valor relacionado ao financiamento da venda da respectiva Unidade, especialmente o repasse deve necessariamente ser pago na Conta do Patrimônio Separado.

6.1.3. Todos os Contratos de Financiamento enviados para assinatura da Securitizadora, desde que respeitado o disposto nesta Cláusula, deverão ser devolvidos devidamente assinados pela Securitizadora, juntamente com todos os documentos societários que comprovem poderes dos signatários, no prazo máximo de: (i) 3 (três) Dias Úteis, para os respectivos contratos celebrados mediante assinatura eletrônica ou digital, por meio de correio eletrônico; ou (ii) 5 (cinco) Dias Úteis, para os respectivos contratos celebrados mediante assinatura física, por meio de correio com aviso de recebimento.

6.1.4. Adicionalmente, o Agente de Monitoramento deverá receber cópia de todos os Contrato de Venda e Compra e/ou Contratos de Financiamento celebrados, em até 5 (cinco) Dias Úteis a

contar da sua celebração e, caso não receba, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto nesta Cláusula Sexta não foi observado em um determinado Contrato de Venda e Compra e/ou Contrato de Financiamento, a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento.

6.2. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Venda e Compra previsões claras no sentido de que:

- (i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora e, em razão disso, todo e qualquer pagamento relacionado à compra da(s) Unidade(s) deve ser feito na Conta do Patrimônio Separado, em benefício da Securitizadora, inclusive para fins de baixa da Garantia;
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Venda e Compra foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e
- (iii) Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta do Patrimônio Separado (inclusive de eventual repasse previsto no Contrato de Financiamento), de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.
- (iv) Ciência e concordância do Adquirente com o compartilhamento de seus dados pessoais, no âmbito do financiamento da aquisição da Unidade, com empresas especializadas em assessoria imobiliária.

6.2.1. Para os fins da Cláusula 6.2., todos os Contratos de Venda e Compra deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do “**Anexo – Cláusulas Obrigatórias**”.

6.3. Informações fornecidas pela Devedora. As Partes concordam que a Devedora deverá, sempre que solicitado pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Agente de Monitoramento enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Securitizadora e pelo Agente de Monitoramento.

6.4. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, por meio de boletos bancários, os quais vincularão os pagamentos à Conta do Patrimônio Separado. Sendo certo que, o processo de transferência da cobrança dos Direitos Creditórios deverá ser implantando no prazo previsto para tanto no(s) respectivo(s) Contrato(s) de Garantia.

6.5. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) Contrato(s) CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Devedora.

6.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, e para tanto, exercerá as seguintes atribuições principais:

- (i) Implantação do sistema de boletagem dos pagamentos feitos pelos Adquirentes;
- (ii) Acompanhamento da evolução dos Direitos Creditórios, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Contratos de Venda e Compra e/ou Contrato de Financiamento, apurando e informando à Securitizadora, os valores devidos, nos termos desses instrumentos;
- (iii) Monitoramento da gestão de cobrança, a verificação dos pagamentos realizados na Conta do Patrimônio Separado, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos Contratos de Venda e Compra, as disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme o caso;
- (iv) Verificação da implementação, pela Devedora, das cláusulas obrigatórias, conforme estabelecidas na Cláusula 6.2., nos respectivos Contratos de Venda e Compra;
- (v) Verificação de extratos de Conta do Patrimônio Separado, para os fins da evolução do Empreendimento;
- (vi) Averiguação mensal para verificar a formalização de novos Contratos de Venda e Compra, Contratos de Financiamento e dos eventuais distratos e/ou aditamentos; e
- (vii) Emissão, mensal, do Relatório de Monitoramento, nos termos deste instrumento.

6.5.2. Para fins do disposto na Cláusula 6.5., a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora desde já se obriga a contratar, às expensas do Patrimônio Separado (bem como a manter contratado) o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.5., a Securitizadora poderá assumir a gestão e a cobrança dos Direitos Creditórios (incluindo, atendimento ao Adquirente através de central de atendimento e cobrança ativa, em caso de inadimplemento), nas seguintes hipóteses:

- (i) A Devedora deixe de entregar qualquer informação que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios, à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, na forma e nos prazos estabelecidos para tanto neste instrumento; e/ou
- (ii) Inadimplência no pagamento das parcelas de pagamento, de até 20% (vinte por cento) das Unidades, por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias.

6.6. Liberação da AFI. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto

seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a liberação da respectiva AFI, acompanhado de:

- (i) Comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado; ou
- (ii) Celebração do Contrato de Financiamento, formalizado nos termos da Cláusula 6.1.2. e seguintes.

6.6.1. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições listadas na Cláusula 6.6., a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de carta de liberação da AFI devidamente assinada para a Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

6.7. Utilização dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) Contrato(s) CF, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, deverão ser integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, e utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamento.

6.8. Pagamento Indevido e Obrigação de Repasse. Nos termos do(s) Contrato(s) CF, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente - ou recebido pela Devedora, em qualquer conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

6.8.1. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.9. Comissão de Venda e RET. Uma vez depositados na Conta do Patrimônio Separado, os recursos dos Direitos Creditórios correspondentes ao montante necessários para o pagamento, pela Devedora, da Comissão de Venda e do RET serão liberados à Devedora, nas seguintes proporções e para os seguintes fins:

- (i) Até 6,00% (seis inteiros por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Venda e Compra, efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, para pagamento da Comissão de Venda, na forma da Cláusulas 6.9.1.; e
- (ii) Até 4,00% (quatro inteiros por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Venda e Compra, efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora para pagamento do RET, na forma da Cláusula 6.9.3.

6.9.1. A devolução prevista no item (i), acima, será realizada 2 (duas) vezes ao mês, por meio de transferência dos referidos recursos da Conta do Patrimônio Separado para a Conta da Devedora, sendo que a primeira devolução do mês será realizada no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, e a

segunda liberação do mês será realizada no 20º (vigésimo) Dia Útil de cada mês, observadas eventuais compensações necessárias.

6.9.2. Para os fins do disposto na Cláusula 6.9.1, a Devedora deverá enviar à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades (incluindo a identificação da Unidade, data de pagamento, valor da Comissão de Venda, valor pago), acompanhado do respectivo Contrato de Venda e Compra, bem como da comprovação do depósito do montante suficiente para pagamento do valor da comissão oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência à respectiva data de liberação.

6.9.3. A devolução prevista no item (ii), acima, será feita mediante depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, de relatório contendo o cálculo do RET, desde que os recursos oriundos da venda da respectiva Unidade tenham transitado na Conta do Patrimônio Separado.

6.10. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior, à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas fornecidas pela Devedora.

CLÁUSULA SÉTIMA

LTV

7.1. LTV. O LTV deverá ser observado pela Devedora, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.2. Verificação do LTV. A Securitizadora será responsável por verificar, mensalmente, o cumprimento do LTV, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

7.2.1. Sem prejuízo do previsto acima, enquanto as condições precedentes previstas na CCB 1 e na CCB 3, individual e não cumulativamente, não tiverem sido cumpridas, a forma de cálculo do LTV irá desconsiderar os Direitos Creditórios e o valor de obra a incorrer.

7.3. Descumprimento do LTV. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora notificará a Devedora para que realize o depósito, na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, sob pena de vencimento antecipado da CCB, nos termos do item (xii) da Cláusula 8.1. Sendo certo, que durante o período de obra, tal recurso irá compor o Fundo de Obra; e quando, após a conclusão da obra (encerramento da oferta) será destinada para a amortização extraordinária compulsória.

7.3.1. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, sendo certo que a notificação que trata a Cláusula 7.3. poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o LTV.

7.3.2. Caso a Devedora e/ou o(s) Avalista(s) não recomponha(m) o LTV nos termos acima, esta ficará sujeita ao pagamento da Multa por Descumprimento, até o devido reestabelecimento.

7.3.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora poderá utilizar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja reestabelecido.

CLÁUSULA OITAVA
VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, sempre de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas);
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora ou de qualquer Garantidor;

- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (viii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;

GARANTIAS

- (ix) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (x) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xi) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xii) Descumprimento da obrigação de recomposição da LTV, nos termos exigidos neste instrumento;
- (xiii) Caso a Devedora deixe de entregar informação ao Agente de Medição e/ou ao Agente de Monitoramento, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;

SOCIETÁRIO

- (xiv) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora que modifique atividades atualmente por ela praticadas ou de forma a

Este documento foi assinado digitalmente por Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;

- (xv) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xvi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem que haja prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral para esse fim;
- (xvii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xviii) Redução de capital social da Devedora;
- (xix) Resgate ou amortização de quotas, pagamento pela Devedora 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 seja verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

FORMALIZAÇÃO

- (xx) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) assumidas em um Documento da Operação;
- (xxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxiii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxiv) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxv) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação de Recursos, conforme previstas neste instrumento;
- (xxvi) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDOR(ES)

- (xxvii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xxviii) Descumprimento pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- (xxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada a qualquer norma ambiental ou a crimes ambientais;

COMPLIANCE

- (xxx) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação,

a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelo(s) Garantidor(es), por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

- (xxxii) Existência contra a Devedora, contra qualquer do(s) Garantidor(es), contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, em decorrência de condutas relacionadas à Legislação Socioambiental e/ou à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

- (xxxiii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento;
- (xxxiv) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxxv) Efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), conforme aplicável, sobre o(s) Imóvel(is); e
- (xxxvi) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

8.1.1. A Devedora desde já se obriga a encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora, e/ou de qualquer do(s) Garantidor(es), necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado.

8.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Devedora e o(s) Garantidor(es) comunicarão a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência. O descumprimento do aqui previsto não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário.

8.1.3. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

8.1.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

8.1.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelo(s) Garantidor(es).

8.2. Declaração do Vencimento Antecipado. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e observados os respectivos prazos de cura, se aplicável, deverá ser convocada pela Credora e/o pelo Agente Fiduciário, Assembleia para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado da CCB, sendo certo que as regras e quóruns para convocação e instalação da referida Assembleia, bem como para deliberação dos Titulares dos CRI, serão aquelas descritas no Termo de Securitização.

8.2.1. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou de deliberação diante da ausência de votos suficientes para a declaração do vencimento antecipado da CCB, a Credora deverá declarar o vencimento antecipado da CCB.

8.3. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal da CCB não amortizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde da primeira Data de Desembolso, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da decretação do vencimento antecipado.

8.3.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

CLÁUSULA NONA DECLARAÇÕES

9.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à(s) outra(s) que:

- (i) É sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

- (iii) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar este instrumento, bem como para assumir as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer:
 - (a) Contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, ou, ainda, a que estejam vinculados bens ou direitos de propriedade de quaisquer das partes;
 - (b) Norma a que quaisquer das pessoas da alínea anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos;
 - (c) De qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas da alínea (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade; e
 - (d) Qualquer disposição contida em seus documentos societários;
- (v) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vi) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo.
- (vii) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (viii) Não dependem economicamente de qualquer das partes e não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (ix) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) É sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou outros relacionados;
- (xi) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua

vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação; e

- (xii) Cumpre 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 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão.

9.2. Declarações da Devedora e do(s) Garantidor(es). A Devedora e conforme o caso, o(s) Garantidor(es), declaram e garantem à Credora, na presente data, que:

- (i) Não há ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade do presente instrumento ou a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas consoante este instrumento;
- (ii) O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) estão em fase de construção, está devidamente licenciado e as obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) serão realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;
- (iii) Foi diligente na verificação e não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, os Créditos, o(s) Imóvel(is), as Unidades ou, ainda, qualquer um dos Documentos da Operação;
- (iv) Foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades que afetem ou possam vir a afetar os Créditos;
- (v) Foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades, ou, ainda, à alguma área adjacente;
- (vi) O(s) Imóvel(is) não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;
- (vii) Foi diligente na verificação e, até a presente data, o(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

- (viii) Foi diligente na verificação e não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);
- (ix) Garantirá à Credora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao(s) Imóvel(is), à Devedora e ao(s) Garantidor(es);
- (x) 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 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- (xi) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental; e
- (xii) Se responsabiliza por e se compromete a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira dos Créditos.

9.3. Declarações Específicas Relativas a Práticas Anticorrupção e Antilavagem. A Devedora e o(s) Garantidor(es) declaram e garantem à Credora, na presente data, que:

- (i) Conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis;
- (ii) Seus integrantes ou Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas;
- (iii) Adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Devedora e do(s) Garantidor(es), conforme o caso, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente;
- (iv) Caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Credora;

- (v) Deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Obrigações Anticorrupção; e
- (vi) Monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da Credora para garantir o cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem.
- (vii) Não ter utilizado ou utilizar recursos da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;
- (viii) Não ter feito ou fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a terceiros, sejam empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, seus familiares, nacionais ou estrangeiros;
- (ix) Não ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer terceiro relacionado ao governo, incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo, de entidade de propriedade, de controlada por um governo, de organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político, a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;
- (x) Não ter praticado ou praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida;
- (xi) Não ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer lei anticorrupção; e/ou
- (xii) Não ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado ou autorizado o pagamento de qualquer valor indevido.

9.3.1. Para fins das declarações constantes nos itens acima, a Devedora efetuou as diligências perante os competentes órgãos públicos, tendo obtido todas as certidões necessárias à comprovação de tais declarações.

9.4. Diligência. As Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

9.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e na(s) Data(s) de Integralização dos CRI.

CLÁUSULA DEZ
OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA E DO(S) GARANTIDOR(ES)

10.1. Obrigações de Fazer da Devedora e do(s) Garantidor(es). Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, a Devedora e o(s) Garantidor(es) ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas em todos os Documentos da Operação em que figuram como parte, e se obrigam a:

- (i) Dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos, condições e obrigações assumidas nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos neles estipulados;
- (ii) Manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade da de qualquer dos Documentos da Operação, dos Créditos e/ou de qualquer Garantia;
- (iii) Notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de todo e qualquer Evento de Vencimento Antecipado elencados na Cláusula Oitava em até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência a respeito do respectivo evento, nos termos da referida Cláusula;
- (iv) Notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de toda e qualquer Hipótese de Retenção em até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência a respeito do respectivo evento;
- (v) Adotar todas as providências para manter válidas, precisas, verdadeiras e eficazes as declarações contidas nos Documentos da Operação, bem como informar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar qualquer das referidas declarações;
- (vi) Fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos às Garantias e/ou a este instrumento, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os Titulares dos CRI, ou em prazo inferior, caso assim seja necessário, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
- (vii) Comunicar prontamente a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações neste instrumento e/ou em qualquer Documento da Operação;
- (viii) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a legislação e com as regras da CVM, se aplicáveis;

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

- (ix) Participar das Assembleias sempre que assim solicitado pela Securitizadora;
- (x) Realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos estipulados nos referidos instrumentos;
- (xi) Reembolsar o Patrimônio Separado pelas despesas ou custas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas neste instrumento e/ou no Termo de Securitização;
- (xii) Praticar todos os atos necessários à realização das construções do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) de forma regular, assim como se obriga a pagar (e declara que estão sendo pagos) tempestivamente todos os tributos e contribuições devidas, de forma que na conclusão das obras de construções, todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao perfeito funcionamento e habitação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (tais como, “Habite-se”, “AVCB”, CND/INSS, alvarás de funcionamento, entre outros) deverão ser emitidos;
- (xiii) Enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia de qualquer decisão ou sentença judicial desfavorável contra a Devedora e/ou qualquer do(s) Garantidor(es), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência ou da solicitação da Securitizadora nesse sentido (o que ocorrer primeiro);
- (xiv) Fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contadas da solicitação nesse sentido;
- (xv) Enviar à Securitizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de respectiva comunicação nesse sentido, eventuais documentos solicitados pela Securitizadora que sejam necessários para a verificação de cumprimento de obrigações assumidas pela Devedora e pelo(s) Garantidor(es) nos Documentos da Operação, bem como para avaliar a capacidade de cumprimento de tais obrigações;
- (xvi) Fornecer à Securitizadora, sempre que solicitado, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, bem como informações acerca de inadimplência dos Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial; e
- (xvii) Enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópias de suas demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado, (e/ou declarações de imposto de renda relativas do ano em curso, em caso de pessoas físicas, conforme aplicável) das Devedora e do(s) Garantidor(es);
- (xviii) Realizar o pagamento, tempestivo, de todos os tributos e taxas relacionados ao(s)

Imóvel(is) e/ou à Unidades, tais como o respectivo Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e a respectiva taxa de condomínio;

- (xix) Sempre a cumprir estritamente as Obrigações Anticorrupção e da Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental;
- (xx) Monitorar seus colaboradores, agentes, pessoas, entidades e Representantes que estejam agindo por sua conta ou em seu nome para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção e da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e
- (xxi) Declarar, em todas as suas transações, especialmente na contratação de terceiros, que exige o cumprimento das Obrigações Anticorrupção.

CLÁUSULA ONZE
DESPESAS

11.1. Despesas. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade da Devedora, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

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

11.2.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos descontados da Integralização 1 dos CRI depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

11.2.2. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o pagamento das respectivas Despesas da Operação:

- (i) Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, conforme Cascata de Pagamentos;
- (ii) Fundo de Reserva; e
- (iii) Devedora, com recursos próprios

11.2.3. As Partes concordam, ainda, na hipótese prevista no item (iii) acima, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para pagamento das referidas Despesas da Operação, em até 01 (um) Dia Útil contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de vencimento antecipado.

11.3. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar o Patrimônio Separado por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta

do Patrimônio Separado para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Devedora.

11.3.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos neste instrumento, e será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária da Devedora.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

11.4. Tributos das Despesas. As Despesas, sejam pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir, conforme aplicável, ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

CLÁUSULA DOZE
TRIBUTOS, ENCARGOS E TARIFAS

12.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora, quando aplicável: (i) todos os tributos incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devido à Credora no âmbito desta CCB ou sobre a sua cessão à Securitizadora; e (ii) todos os tributos e/ou taxas que incidam ou que venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora à Credora no âmbito da presente CCB, ou sobre sua cessão à Securitizadora; de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam ou que venham a incidir sobre os mesmos, inclusive, mas não limitado a, dos valores correspondentes ao IRPJ, ao ISSQN, à contribuição ao PIS, à COFINS e à CSLL e outros que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou ainda, custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes, bem como custos que representem Ônus adicional à Instituição Financeira ou à Securitizadora.

12.1.1. Da mesma forma, a Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Instituição Financeira ou pela Securitizadora pertinentes a esses Tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou mediante reembolso no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, quando arcado pela Instituição Financeira ou pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado desta CCB, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Instituição Financeira ou pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Devedora se responsabiliza por todos os custos comprovadamente incorridos pela Instituição Financeira e/ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 2 (dois) dias corridos a contar do seu recebimento.

12.1.2. Os pagamentos devidos pela Devedora em razão deste instrumento deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Na hipótese de algum tributo passar a incidir sobre obrigação de pagamento da Devedora ou sobre o tratamento da receita da Credora diretamente relacionada a este instrumento, tais valores deverão ser acrescidos ao montante da obrigação (*gross-up*).

12.1.3. Igualmente, na hipótese de cessão dos créditos oriundos deste instrumento a terceiro, caso algum tributo passe a incidir sobre obrigação de pagamento da Devedora ou sobre o tratamento da receita do respectivo cessionário, diretamente relacionada a este instrumento, tais valores deverão ser acrescidos ao montante da obrigação.

12.1.4. Adicionalmente, quaisquer tributos, presentes e futuros, exigidos por força deste instrumento serão suportados e pagos pela parte que, segundo a legislação aplicável, for por eles responsável.

12.2. Comprovantes. A Devedora obriga-se a exibir à Credora no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, sempre que solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre as suas atividades.

12.3. IOF. Sem prejuízo do disposto acima e, ainda, considerando a qualidade de contribuinte da relação jurídico-tributária decorrente do IOF, a Devedora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a arcar integralmente com quaisquer valores de principal, multa ou encargos relativos à exigência do IOF, pela União Federal, que tenha como fato gerador o financiamento formalizado pelo presente instrumento, devendo a Devedora ressarcir a Instituição Financeira e a Securitizadora de todos e quaisquer custos, emolumentos e despesas, inclusive honorários de assessoria legal eventualmente contratados para a defesa, judicial ou administrativa, dos interesses da Instituição Financeira e da Securitizadora decorrentes da cobrança do IOF acima mencionada, observado ainda que a Devedora compromete-se a depositar em favor da Instituição Financeira e da Securitizadora os valores que lhe venham a ser cobrados referentes ao IOF decorrentes do Financiamento objeto deste instrumento, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação neste sentido, ou no menor prazo legal exigido pelas autoridades competentes, independentemente se o assunto estiver sendo discutido judicialmente.

CLÁUSULA TREZE COMUNICAÇÕES

13.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar
CEP 04.538-132, São Paulo, SP

At.: Irajá Martini do Amaral Gonçalves / Romeu Romero
Tel.: (11) 2172 2600 / (11) 2172 2660
E-mail: igoncalves@planner.com.br / rromero@planner.com.br

Vanguarda Engenharia Ltda.

Jivago de Castro Ramalho

Laura Verbicaro Castro

Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube

CEP 64.049-110, Teresina, PI

At.: Jivago de Castro Ramalho

Tel.: (86) 3232 6877 e (86) 98119 3009

E-mail: jivagocastro@hotmail.com

13.1.1. A Devedora e o(s) Garantidor(es) se comprometem a manter a Credora informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pela Credora, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

13.1.2. Em caso de cessão dos Créditos, o endereço de comunicação da parte cessionária, na qualidade de nova “Credora”, será aquele disposto no respectivo instrumento de cessão. Dessa forma, o endereço para comunicações endereçadas à Securitizadora, após a cessão dos Créditos, será aquele disposto no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUATORZE

DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

14.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

14.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela

lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

14.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

14.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

14.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

14.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

14.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

14.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

14.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos,

Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;

- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e/ou
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

14.7.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Devedora se compromete a colaborar com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário.

14.7.4. Ainda, sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos, a assinatura da Instituição Financeira, 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 Devedora e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Instituição Financeira, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF, vedado o aumento do Valor do Principal.

14.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das

disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

14.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que quaisquer valores devidos em decorrência da emissão deste instrumento e/ou obrigações dela decorrente tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

14.10. Quitação. Com a efetiva liquidação integral desta Cédula, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação desta Cédula para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida data de liquidação.

14.11. Cessão. As Partes desde já reconhecem que a Credora poderá ceder a um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento, sendo certo que, nessa hipótese, a eventual cessionária passará a ser credora dos Créditos, bem como titular de todos os direitos e obrigações, garantias, principais e acessórios, atribuídos à Credora, sendo que, em tal caso, se obriga a cientificar a Devedora por escrito. Com a cessão dos Créditos, incluindo todos os direitos, ações e obrigações decorrentes deste instrumento a terceiros, as Partes reconhecem que o termo “Credora” no âmbito do presente instrumento, passará a designar exclusivamente o respectivo cessionário, para todos os fins e efeitos deste instrumento.

14.11.1. As Partes desde já concordam que a cessão à Securitizadora, pela Instituição Financeira, dos Créditos, bem como de seus direitos e obrigações estipulados no presente instrumento, poderá ser realizada sem a necessidade de qualquer notificação à Devedora, sendo certo que, nessa hipótese, a Securitizadora passará a ser Credora dos Créditos, bem como titular de todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, atribuídos à Credora na presente CCB e demais Documentos da Operação, inclusive:

- (i) O direito de receber integralmente o seu valor, acrescido dos juros, das multas e/ou demais encargos remuneratórios e/ou moratórios; o direito de ação e o de protesto em face do respectivo devedor, para exigir o cumprimento da obrigação de pagamento, ou visando resguardar qualquer direito;
- (ii) As garantias eventualmente existentes, sejam reais ou pessoais, sendo certo que, na hipótese de securitização, as referidas garantias serão vinculadas, também, ao respectivo título, valor mobiliário e/ou instrumento de securitização, em benefício dos respectivos investidores;
- (iii) O direito de declarar o direito de crédito vencido antecipadamente, nas hipóteses contratadas com a devedora e naquelas previstas na legislação aplicável; e
- (iv) Todos os demais direitos e obrigações atribuídos à credora neste instrumento.

14.11.2. Em razão do aqui disposto, a Instituição Financeira não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão da presente Cédula, inclusive em relação a cessões ou endossos posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora, em qualquer hipótese.

14.11.3. A Devedora não poderá ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste instrumento, salvo com a anuência expressa e por escrito da Credora.

14.12. Certeza e Liquidez. A Devedora reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida objeto deste instrumento, compreendendo o Valor do Principal, acrescido da Remuneração, despesas, penalidades e demais prêmios, multas e encargos aqui estipulados. Reconhece também que este instrumento constitui um título executivo extrajudicial nos termos da lei.

14.12.1. A Devedora reconhece, desde já, como prova do saldo devedor desta Cédula e da efetiva liberação e utilização do crédito, o(s) comprovante(s) de pagamento ou de transferência eletrônica, disponibilizados pela Credora à Devedora, e as planilhas de cálculo demonstrativas de seu saldo devedor, evidenciando o valor principal da dívida, os encargos e despesas devidas. Referidas planilhas de cálculos integrarão o presente instrumento para todos os fins e efeitos legais e a Devedora concorda, desde já, em reconhecer tais planilhas de cálculos como prova de seu saldo devedor, assim como os valores delas constantes, apurados de acordo com este instrumento, como líquidos, certos e exigíveis, para todos os efeitos legais, salvo erro manifesto.

14.13. Proteção ao Crédito. Fica a Credora expressamente autorizada a incluir, consultar e divulgar as informações da Devedora junto ao Sistema Central de Risco de Crédito do Banco Central do Brasil, em estrita conformidade e limitado aos termos da Resolução CMN 2.724, e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.

14.13.1. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Devedora, fica a Credora expressamente autorizada a consultar, incluir e ou divulgar as informações desta junto ao SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) ou a qualquer outro órgão que tenha por função o cadastro de atraso no pagamento e descumprimento de obrigação, sem prejuízo da responsabilidade da Credora por perdas e danos sofridos pela Devedora, como consequência da consulta, inclusão e/ou divulgação indevida.

14.13.2. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Devedora nos órgãos de proteção de crédito, caberá única e exclusivamente à Credora proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores.

14.14. Proteção de Dados. A Devedora e o(s) Garantidor(es) 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, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

14.15. Ouvidoria. Para atendimento de eventuais reclamações e/ou sugestões decorrentes exclusivamente do empréstimo ora contratado ou para solução de eventuais conflitos relacionados a este instrumento, a Credora coloca à disposição da Devedora o telefone de sua ouvidoria: 0800 772 2231, disponível em Dias Úteis, das 9h às 18h.

14.16. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

14.17. Credora Indene. A Devedora e o(s) Avalista(s) obrigam-se a indenizar e a isentar a Credora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Cédula, bem como venha a ser comprovada qualquer falsidade e/ou inveracidade nas declarações aqui prestadas, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

14.17.1. O pagamento da indenização mencionada na Cláusula 14.17 deverá ser realizado pela Devedora e/ou pelo(s) Avalista(s) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Credora neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

14.17.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Credora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora e/ou ao(s) Avalista(s), a Credora deverá notificar a Devedora e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, possam assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Credora deverá cooperar com a Devedora e/ou com o(s) Avalista(s), conforme o caso, e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, não assumam a defesa, os mesmos reembolsarão ou pagarão o montante total devido pela Credora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

14.17.3. O pagamento previsto na Cláusula 14.17.2. abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Credora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Cédula, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão dessa Cédula a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional à Credora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

14.17.4. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Credora tiver tais valores restituídos, a Credora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, os montantes restituídos.

14.17.5. As estipulações de indenização previstas na Cláusula 14.17 e seguintes deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Cédula.

14.18. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

14.19. Execução Específica. A Credora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

14.20. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

14.21. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

14.21.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

14.21.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

14.22. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

14.23. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

– ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 29 de julho de 2022.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página de assinaturas e anexos a seguir)

(Página de assinaturas)

Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.

Nome: Irajá Martini do Amaral Gonçalves
Cargo: Diretor
CPF nº: 296.506.218-14

Nome: Romeu Romero Junior
Cargo: Diretor
CPF n.º: 076.791.918-16

Vanguarda Engenharia Ltda.

Nome: Jivago de Castro Ramalho
Cargo: Sócio Administrador
CPF nº: 342.956.403-44

Nome: Laura Verbicaro Castro
Cargo: Sócia
CPF nº: 689.517.102-97

Jivago de Castro Ramalho

CPF nº: 342.956.403-44

RG nº: 930.526 SSP/PI

Laura Verbicaro Castro

CPF nº: 689.517.102-97

RG nº: 4.218.253 SSP/PI

Testemunhas:

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF n.º: 370.616.918-59

Nome: Mara Cristina Lima
CPF n.º: 148.236.208-28

Este documento foi assinado digitalmente por Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento da CCB	Paga Juros?	% Tai
Emissão				
1	20/08/2022	22/08/2022	S	0,0000%
2	20/09/2022	20/09/2022	S	0,0000%
3	20/10/2022	20/10/2022	S	0,0000%
4	20/11/2022	21/11/2022	S	0,0000%
5	20/12/2022	20/12/2022	S	0,0000%
6	20/01/2023	20/01/2023	S	0,0000%
7	20/02/2023	22/02/2023	S	0,0000%
8	20/03/2023	20/03/2023	S	0,0000%
9	20/04/2023	20/04/2023	S	0,0000%
10	20/05/2023	22/05/2023	S	0,0000%
11	20/06/2023	20/06/2023	S	0,0000%
12	20/07/2023	20/07/2023	S	0,0000%
13	20/08/2023	21/08/2023	S	0,0000%
14	20/09/2023	20/09/2023	S	0,0000%
15	20/10/2023	20/10/2023	S	0,0000%
16	20/11/2023	20/11/2023	S	0,0000%
17	20/12/2023	20/12/2023	S	0,0000%
18	20/01/2024	22/01/2024	S	0,0000%
19	20/02/2024	20/02/2024	S	0,0000%
20	20/03/2024	20/03/2024	S	0,0000%
21	20/04/2024	22/04/2024	S	0,0000%
22	20/05/2024	20/05/2024	S	0,0000%
23	20/06/2024	20/06/2024	S	0,0000%
24	20/07/2024	22/07/2024	S	0,0000%
25	20/08/2024	20/08/2024	S	0,0000%
26	20/09/2024	20/09/2024	S	0,0000%
27	20/10/2024	21/10/2024	S	0,0000%
28	20/11/2024	20/11/2024	S	0,0000%
29	20/12/2024	20/12/2024	S	0,0000%
30	20/01/2025	20/01/2025	S	0,0000%
31	20/02/2025	20/02/2025	S	0,0000%
32	20/03/2025	20/03/2025	S	0,0000%
33	20/04/2025	22/04/2025	S	0,0000%
34	20/05/2025	20/05/2025	S	0,0000%
35	20/06/2025	20/06/2025	S	0,0000%
36	20/07/2025	21/07/2025	S	0,0000%
37	20/08/2025	20/08/2025	S	100,0000%

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Integralização possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo, sendo certo eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a integralização dos CRI e, portanto, a Liberação de recursos à Devedora, somente será realizada se a implementação das Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora:

1. Condições Precedentes (Integralização 1). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização 1 possa ocorrer:

#	Condição Precedente
(i)	Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação
(ii)	Evidência do protocolo para arquivamento da Ato Societário (Devedora) perante a Junta Comercial do Estado do Piauí.
(iii)	Evidência do registro do Contrato de Cessão perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes
(iv)	Evidência da perfeita constituição da CF, o que se dará mediante o registro do(s) Contrato(s) de CF, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes
(v)	Evidência do protocolo para registro do(s) Contrato(s) de AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis competente
(vi)	Recebimento, pela Securitizadora e pelo Intermediador Líder, do Relatório de Auditoria, o qual dentre outras informações deverá conter contendo o resultado da due diligence jurídica do Imóvel Garantia registrado na matrícula nº 77.427perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina, PI.
(vii)	Recebimento, pela Securitizadora e pelo Intermediador Líder, da Opinião Legal
(viii)	Constatação, pela Securitizadora, de que o LTV está atendido
(ix)	Registro do Termo de Securitização na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
(x)	Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
(xi)	Conclusão satisfatória da auditoria em relação aos Custos de Obra dos Empreendimentos e ao Cronograma de Obra, a ser realizado pelo Agente de Medição
(xii)	Conclusão pelo Agente de Monitoramento do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos de forma satisfatória à Securitizadora;

Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

2. Condições Precedentes (Integralização 2). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização 2 possa ocorrer:

#	Condição Precedente
(i)	Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes anteriores
(ii)	Evidência do arquivamento perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Devedora e do(s) Garantidor(es), exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora.
(iii)	Evidência da perfeita constituição da AFI o que se dará mediante o registro do do(s) Contrato(s) de AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e, conseqüentemente, o registro da referida Garantia em benefício da Securitizadora na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia
(iv)	Evidência do registro da incorporação do(s) Empreendimento(s) na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
(v)	Constatação, pela Securitizadora, de que o LTV está atendido

3. Condições Precedentes (Integralizações Subsequentes). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização Subsequente possa ocorrer, nos termos do Cronograma de Integralizações:

#	Condição Precedente
(i)	Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes anteriores
(ii)	Constatação, pela Securitizadora, de que o LTV Máximo está atendido.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
IMÓVEL(S) GARANTIA

Matrícula	77.427
Cartório	2º Ofício de Notas e Registros de Imóveis da Comarca de Teresina / PI
Endereço	Dom Severino: Av. Dom Severino, 2.571 - Horto, Teresina - PI, 64052-535
Proprietário	Vanguarda Engenharia Ltda.

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Goncalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

ANEXO
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído na CCB.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) Imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”).

2. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

3. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado da CCB ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia (CRI)**”).

6. Para fins exemplificativos, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”).

7. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório mensal no modelo constante do item 16 abaixo (“**Relatório Mensal**”) e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora e pelo Agente de Medição (conforme o caso).

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

8. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB, nos termos deste instrumento.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora e/ou pelo Agente de Medição (conforme o caso) ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão da CCB observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário 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 emissão da CCB de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos no Imóvel Destinatário	Montante de recursos destinados ao Imóvel Destinatário decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
Dom Severino	Vanguarda Engenharia Ltda.,	77.427	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina / PI	Destinação de Recursos (Gastos Futuros)	100%	N/A	Não

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (trimestral, em R\$)

ago/22	set/22	out/22	jan/23	abr/23	jul/23	out/23	jan/24	abr/24
	190.000,00	47.000,00	216.000,00	376.000,00	404.000,00	367.000,00	343.000,00	220.000,00

16. Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão da CCB em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, o que ocorrer primeiro.

17. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado mês poderá ser compensada nos meses seguintes.

18. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos e sem prejuízo da obrigação de comprovação da Devedora, o Agente de Medição, por conta e ordem da Devedora, deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, mensalmente, Relatório Mensal acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (flat)

Emissão	Agente	Base	Valor Líquido	Imposto	Valor Total (R\$)
Securitizadora (<i>emissão, distribuição, CCB etc.</i>)	CPSec	Fixo	7.952,21	12,15%	9.052,03
Assessoria Jurídica	NFA	Fixo	3.117,26	14,53%	3.647,20
Pré-Registro Integralização 1 e 2	CETIP - B3	0,0290%	183,72	0,00%	367,43
Liquidação Financeira Integralização 1 e 2		0,0010%	0,95	0,00%	2,54
Registro do CCI - CPSec e Pavarini (3 CCIs)		0,0030%	129,78	0,00%	129,78
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	604,37	9,65%	668,92
Implementação e registro CCI	O. Trust	Fixo	190,85	12,15%	217,25
Custodia da CCI - 1º anual - até 3 CCIs	O. Trust	Fixo	159,04	12,15%	181,04
Auditoria Recebível - Jurídica Financeira	Arke	Fixo	168,90	0,00%	168,90
Cadastro Recebível	Arke	Fixo	75,07	0,00%	75,07
Auditoria de Obra - 2 obras	MV	Fixo	190,85	0,00%	381,71
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	159,04	12,15%	181,04
(-) Depósito Adiantado			0,00	-	7.952,21
TOTAL CUSTOS FLAT					7.120,71

Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes

Manutenção	Agente	Base	Valor Líquido	Imposto	Valor Total (R\$)	Periodicidade
Taxa de Administração do CRI	CPSec	Fixo	159,04	12,15%	181,04	Mensal
Agente de Medição	MV	Fixo	954,26	0,00%	954,26	Mensal
Agente de Monitoramento (inicial)	ARKE	Contrato	57,26	0,00%	57,26	Mensal
Manutenção B3	CETIP	Variável	11,13	0,00%	11,13	Mensal
Custo por Integralização		Variável	183,72	0,00%	183,72	Trimestral
Custodia CCI B3		Variável	23,79	0,00%	23,79	Mensal
Banco Escriurador	Itau	Fixo	44,53	0,00%	44,53	Mensal
Contabilidade	Projeto	Fixo	14,31	0,00%	14,31	Mensal
Auditoria	Crowe	Fixo	14,31	0,00%	14,31	Mensal
Agente Fiduciário	Pavarini	fixo	477,13	9,65%	528,09	Anual
Custódia CCI	O. Trust	fixo	159,04	9,65%	176,03	Anual
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc.)		Variável	15,90	0,00%	15,90	Mensal

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

- (i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia da CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iv) Remuneração do Intermediador Líder, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) Remuneração residual do Assessor Legal da oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, e acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (vii) Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (viii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;
- (ix) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600 (seiscentos) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo “Relatório de Horas”;
- (ii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “abort fee”. Adicionalmente, em caso de

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600 (seiscentos) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”;

- (iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (iv) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia da CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (v) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- (vi) Remuneração mensal do Agente de Monitoramento em parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (vii) Remuneração mensal do Agente de Medição, em parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

- (x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos 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;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Media Provisória 1.103, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles

ANEXO
FÓRMULAS

- (1) **Atualização Monetária.** O valor nominal ou o saldo do valor nominal será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI/FGV, 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 CCB ou saldo devedor após cada amortização última amortização da CCB, 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_{m-2}= Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da CCB, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2022, será utilizado o número índice do mês de junho de 2022;

NI_{m-3}= Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da CCB, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2022, será utilizado o número índice do mês de maio de 2022;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta CCB, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2022, o dcp será o número de dias corridos entre a data da Integralização 1 do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta CCB, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta CCB, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2022, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo Cronograma de Pagamentos desta CCB por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do IPCA/IBGE, 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.

A aplicação do INCC-DI observará o disposto abaixo:

- (i) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do INCC-DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do INCC-

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

DI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI

- (ii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, nos termos acima previstos, a Securitizadora deve convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberação sobre o novo parâmetro para cálculo da atualização monetária da Operação. Tal deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (iii) Tanto o INCC-DI quanto o novo índice citado acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iv) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da atualização monetária ou caso a assembleia geral de titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (a) de encerramento da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (b) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- (v) Caso o INCC-DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o INCC-DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária, permanecendo o último INCC-DI conhecido anteriormente a ser utilizada até a referida data da divulgação.

- (2) **Juros Remuneratórios.** Serão pagos mensalmente, em cada Data de Pagamento, conforme descritas no Anexo Cronograma de Pagamentos desta CCB, 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 centésimos);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

- (3) **Amortização.** O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

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 Cronograma de Pagamentos desta CCB.

(4) **Saldo Devedor:** o Saldo Devedor Atualizado 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 = Conforme definido acima.

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

(5) **LTV:** o LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado da CCB} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{Direitos Créditorios} + 70\% * \text{VGV do Estoque} + (-)\text{Impostos}} < 70\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado da CCB = Saldo Devedor Atualizado da CCB, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra a incorrer dos Empreendimentos Alvo atualizado a ser indicado no Relatório Mensal.

Caixa Fundos de Obra = Somatório do saldo dos Fundos de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

Direitos Creditórios = Receita a receber das Unidades Vendidas nos Empreendimentos, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação e líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, 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 dos Empreendimentos, quantidade de Unidades Vendidas nos Empreendimentos e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV Estoque = Valor total das Unidades em estoque dos Empreendimentos, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia).

(6) **Multa por Descumprimento:** a Multa por Descumprimento será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data de notificação do descumprimento, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
CRONOGRAMA DE OBRAS

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS							
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Valor Total do Lastro	Valor Total a ser Utilizado por Período	Percentual a ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série
	Proprietário	Empreend	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis			
Emissão							
1º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	33.378,11	1,54%
2º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	11.453,27	0,53%
3º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	7.302,99	0,34%
4º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	13.727,75	0,63%
5º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	25.054,93	1,16%
6º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	138.760,13	6,42%
7º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	44.959,06	2,08%
8º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	58.747,57	2,72%
9º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	85.575,67	3,96%
10º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	202.271,58	9,35%
11º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	98.518,18	4,55%
12º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	116.839,88	5,40%
13º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	177.837,77	8,22%
14º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	133.609,88	6,18%
15º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	134.598,81	6,22%
16º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	119.495,91	5,52%
17º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	112.500,48	5,20%
18º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	101.802,59	4,71%
19º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	119.199,39	5,51%
20º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	120.463,09	5,57%
21º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	112.748,07	5,21%
22º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	95.842,97	4,43%
23º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	62.303,16	2,88%
24º período	Vanguarda Engenharia Ltda	Don Severino	77427	2ºOfício de Notas e Registro de Imoveis - Teresina/PI	2.163.000,00	36.008,76	1,66%

2.163.000,00

ANEXO
CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

Pagamentos

As parcelas do preço serão pagas, através de boletos de cobrança bancária, emitidos em nome da [qualificação da securitizadora], enviados pela VENDEDORA para o endereço eletrônico (e-mail) informado pelo COMPRADOR na ficha cadastral e, caso ocorra qualquer problema com o recebimento do referido e-mail até a véspera do vencimento da parcela do preço, o pagamento deverá ser realizado no escritório da VENDEDORA, entre 9h e 15h, ou de outra forma a ser por ela expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a VENDEDORA autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do COMPRADOR.

Os valores constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão pagos pelo COMPRADOR diretamente à [qualificação da securitizadora], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto acima.

Do Gravame da Unidade

Em decorrência da emissão, pela VENDEDORA, da CCB, a [qualificação da securitizadora] concedeu à VENDEDORA financiamento imobiliário, ocasião em que foram firmados os respectivos contratos, estabelecendo expressamente, que as obrigações da VENDEDORA estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios ali estipulados.

Em garantia do crédito concedido à VENDEDORA, recaiu sobre a unidade autônoma ora compromissada alienação fiduciária nos termos dos subitens abaixo.

O imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e, somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, de acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº 452 e do respectivo instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida. A Alienação Fiduciária constituída abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza.

A [qualificação da securitizadora], poderá, desde que a VENDEDORA, sua financiada, venha a inadimplir suas obrigações contratuais, executar a dívida relativa ao imóvel que está sendo adquirido, ou, ainda, em função da outorga da alienação fiduciária promover alienação do imóvel que está sendo adquirido via leilão para terceiros.

Declarações

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, de acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº 452 e do instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida.

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que os pagamentos constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão realizados pelo COMPRADOR diretamente à [qualificação da securitizadora], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto na Cláusula supra.

O COMPRADOR consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com o compartilhamento de seus dados pessoais no âmbito do financiamento da aquisição da Unidade, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com empresas especializadas em assessoria imobiliária.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

À **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**
Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi
CEP 01.451-010, São Paulo, SP
At: [==]

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

Tema	Conteúdo
<u>Relatórios de Vendas e Recebimento</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Data da Venda - Valor Original do Contrato
<u>Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Número da Parcela - Data de Vencimento - Data do Pagamento - Valor Original da Parcela - Valor Corrigido da Parcela - Valor Pago Parcela - Valor de Multa/Juros
<u>Relatório de Distratos</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Data do Distrato - Valor de Devolução
<u>Relatório Extrato Bancário</u>	- Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária - Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas
<u>Relatório – Gestão de Cobrança</u>	Relatório com Posição de Inadimplência

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA

Vanguarda Engenharia Ltda., sociedade com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube, CEP 64049-110, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.248.587/0001-76, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Devedora**”), em cumprimento ao disposto Cédula de Crédito Bancário nº 452 (“**CCB**” ou “**Lastro**”), emitida pela Devedora em favor da **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, e posteriormente cedida e endossada à **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 (“**Securitizadora**”) e determinados garantidores previstos na CCB, DECLARA, no âmbito da CCB, que, até a presente data não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:

- (i) Qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e ao(s) Imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (ii) Qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;
- (iii) Descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;
- (iv) Qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Hipótese de Retenção, conforme definido no Termo; e/ou
- (v) Dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

ANEXO
METODOLOGIA DE MEDIÇÃO

1.1. Avaliação de Orçamento de Obra

- i. Avaliar o orçamento de obra apresentado referente aos empreendimentos, contemplando a análise dos itens do orçamento, verificação do quantitativo por amostragem, preços unitários de serviços, valores totais por etapas construtivas e total geral utilizando referências de mercado e cotações de preços;
- ii. Emissão de parecer técnico sobre o orçamento apresentado.

1.2. Gestão Física

- i. Avaliar as programações físicas e de suprimentos, estabelecidas pela CONSTRUTORA, semanalmente, consolidando mensalmente, com o objetivo de manter a obra dentro do cronograma previsto;
- ii. Realizar medição física mensal da obra, com relatório do orçamento medido, item a item, apontando os principais avanços e atrasos;
- iii. Cobrança junto a CONSTRUTORA, do plano de recuperação, quando da ocorrência de atrasos ao cronograma inicialmente previsto.

1.3. Gestão Financeira

- i. Acompanhar a execução da obra de forma que siga de acordo com o orçamento, contrato e memorial descritivo aprovados pelo CONTRATANTE, assim como às premissas da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;
- ii. Acompanhar os processos de aprovação do setor de suprimentos.
- iii. Acompanhar as medições de fornecedores e de seus contratos, realizadas pela CONSTRUTORA;
- iv. Acompanhamento da programação de contratação de suprimentos junto a CONSTRUTORA, verificando sua aderência ao orçamento e ao cronograma;
- v. Avaliação e acompanhamento dos custos incorridos e dos custos a incorrer;
- vi. Análise do custo entre o previsto em orçamento e o realizado, mês a mês.

1.4. Gestão Legal

- i. Apoio e acompanhamento da elaboração da minuta contratual com a CONSTRUTORA, assim como qualquer divergência ao mesmo, ao longo da execução das obras;
- ii. Acompanhamento referente a toda documentação necessária para legalização do empreendimento, como AVCB, TCA, Trad, Elevadores, Certidão do ISS, Habite-se, Certidão do INSS, Averbação junto ao cartório, AGI;
- iii. Acompanhamento referente as ligações das Concessionárias, como Equatorial Piauí, Águas de Teresina, Gás, Telefonia, assim como qualquer reforço de rede que se faça necessário.

1.5. Gestão de Entrega

- i. Acompanhamento do agendamento das vistorias junto aos proprietários, a fim de certificar de que as mesmas atenderão aos prazos previstos em cronograma;

- ii. Acompanhamento da convocação da Assembleia Geral de Instalação, assim como a efetiva Instalação do Condomínio.

1.6. Relatórios Mensais

- i. Avaliação do prazo real final x prazo previsto;
- ii. Avaliação da evolução prevista x realizada;
- iii. Emissão dos relatórios de medição da obra, apresentando o saldo atualizado da obra;
- iv. Atividades previstas x atividades realizadas;
- v. Atividades previstas para o próximo período;
- vi. Recomendações e observações sobre o período transcorrido;
- vii. Validação do diário de obras.

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Goncalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

ANEXO
CRONOGRAMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Serão realizadas as Integralizações Subsequentes, conforme abaixo:

CRONOGRAMA INTEGRALIZAÇÕES				
Periodo	Mês	Condição	Valor Mínimo	Valor Máximo
Emissão				
1ª Integralização	ago/22	Condição Precedente (Integralização1)		
2ª Integralização	set/22	Condição Precedente (Integralização2)	190.000,00	190.000,00
1º trimestre	out/22	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	-	47.000,00
2º trimestre	jan/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	127.000,00	216.000,00
3º trimestre	abr/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	233.000,00	376.000,00
4º trimestre	jul/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	286.000,00	404.000,00
5º trimestre	out/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	225.000,00	367.000,00
6º trimestre	jan/24	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	216.000,00	343.000,00
7º trimestre	abr/24	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	-	220.000,00

1.277.000,00 2.163.000,00

VIA NEGOCIÁVEL
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 452

(Verso)

Termo de Endosso (Modelo)

Por meio do presente “Termo de Endosso”, a **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 seus atos societários constitutivos (“**Credora**”), na qualidade de titular desta Cédula de Crédito Bancário n.º 452, emitida pela **Vanguarda Engenharia Ltda.**, sociedade com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Senador Azeiteiro, nº 1398, Jockey Clube, CEP 64049-110, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.248.587/0001-76 (“**CCB**” e “**Devedora**”, respectivamente), endossa à **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 (“**Securitizadora**”), transferindo à Securitizadora todos os direitos constantes desta CCB, sem qualquer coobrigação ou responsabilidade pela solvência da Devedora, ficando a Securitizadora sub rogada em todos os direitos decorrentes desta CCB, bem como passando a figurar como o nova “**Credora**” desta CCB.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

Este documento foi assinado digitalmente por Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Romeu Romero Junior, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 357C-54A3-9F20-6166.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/357C-54A3-9F20-6166> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 357C-54A3-9F20-6166



Hash do Documento

C8691567979F835C5E6082B186BE03614794F64C4166B5781B906BCC26F9E6C8

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/08/2022 é(são) :

- ☒ Iraja Martini A Goncalves (Signatário) - 296.506.218-14 em
04/08/2022 11:50 UTC-03:00
Nome no certificado: Iraja Martini Do Amaral Goncalves
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Romeu Romero Junior (Signatário) - 076.791.918-16 em
04/08/2022 11:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Laura Verbicaro Castro (Signatário) - 689.517.102-97 em
04/08/2022 10:41 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Jivago de Castro Ramalho (Signatário) - 342.956.403-44 em
04/08/2022 10:33 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
04/08/2022 10:23 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
04/08/2022 09:44 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

