

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 81500035-9**

**Modalidade: Financiamento imobiliário para aplicação em empreendimentos habitacionais**

**Taxa de Remuneração: 17,50% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano**

**Valor: R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais).**

A Devedora, a seguir qualificada, pagará por esta Cédula de Crédito Bancário nº **81500035-9** ("CCB"), em moeda corrente nacional, ao Financiador, abaixo definido, ou ao seu cessionário, conforme aplicável, a quantia certa, líquida e exigível mencionada acima, na praça de pagamento abaixo indicada, acrescida dos encargos na forma prevista na "**Seção II – Características da Operação**", observando-se as datas de pagamento e demais condições constantes da "**Seção IV – Condições da Operação**", notadamente na Cláusula Primeira e seus subitens abaixo.

**I. PARTES**

<b>1. FINANCIADOR</b> (" <u>Financiador</u> "): COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP		CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Conjunto 501	CIDADE: Porto Alegre	ESTADO: Rio Grande do Sul

<b>2. EMITENTE</b> (" <u>Devedora</u> "): GR – GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.		CNPJ/ME: 03.582.853/0001-77
ENDEREÇO: Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514 CEP: 74280-070	CIDADE: Goiânia	ESTADO: Goiás
N.º DA CONTA CORRENTE E AGÊNCIA (" <u>Conta Autorizada da Devedora</u> "): Conta corrente de nº 13058-8 e agência nº 1011		BANCO: Itaú Unibanco S.A.

<b>3. AVALISTA 1</b> (" <u>Avalista 1</u> "): Winston Costa Rezende		CPF/ME: 124.646.191-91
ESTADO CIVIL: Casado	PROFISSÃO: Engenheiro civil	NACIONALIDADE: Brasileira
ENDEREÇO:	CIDADE: Goiânia	ESTADO: GO

Rua DP-03, Ch. 02 e 03, Vila Divino Pai Eterno, CEP 74835-658,		
Cônjuge: Luzia Rozana Gornero Rezende		CPF/ME: 158.003.421-72

<b>4. AVALISTA 2</b> ("Avalista 2"): Gustavo Gornero Rezende		CPF/ME: 045.089.868-70
ESTADO CIVIL: Casado	PROFISSÃO: Empresário	NACIONALIDADE: Brasileira
ENDEREÇO: Rua C-178, nº 526, Qd. 616, Lt. 8, Setor Nova Suíça, CEP 74280-070	CIDADE: Goiânia	ESTADO: GO
Cônjuge: Natasha Malaspina Rezende		CPF/ME: 336.624.598-09

<b>5. AVALISTA 3</b> ("Avalista 3"): Rodolfo Gornero Rezende		CPF/ME: 008.049.741-10
ESTADO CIVIL: Divorciado	PROFISSÃO: Empresário	NACIONALIDADE: Brasileira
ENDEREÇO: Av. Antonio Fidelis, Q. 104, Lt. 1/13, S/N, apto. 2406, Bloco C, Cond. Vivaz, CEP 74840-090	CIDADE: Goiânia	ESTADO: Goiás

<b>6. AVALISTA 4</b> ("Avalista 4"): Filipe Gornero Rezende		CPF/ME: 000.981.271-79
ESTADO CIVIL: Casado	PROFISSÃO: Empresário	NACIONALIDADE: Brasileira
ENDEREÇO: Rua DP-3, nº 0, Chácara 5-A, Casa 2, Pq. Amazônia, CEP 14840-027	CIDADE: Goiânia	ESTADO: GO
Cônjuge: Paula Dias Pinto Rezende		CPF/ME: 301.627.458-26

## II. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

<b>1. VALOR DO CRÉDITO</b> ("Valor do Crédito") R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão.
<b>2. VALOR DE DESEMBOLSO DO CRÉDITO</b> ("Valor de Desembolso")

<p>No período compreendido entre a primeira Data de Desembolso desta CCB e a Data de Vencimento Final, o Valor do Crédito será atualizado mensalmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“<u>IPCA</u>”), e adicionado do valor equivalente à Remuneração.</p>
<p><b>3. PRAZO DA OPERAÇÃO</b> 48 (quarenta e oito) meses a contar da data de emissão desta CCB.</p>
<p><b>4. TAXA DE JUROS</b> 17,50% (dezesete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias (“<u>Remuneração</u>” ou “<u>Juros Remuneratórios</u>”).</p>
<p><b>5. ENCARGOS</b> Pré-fixados.</p>
<p><b>6. INDEXADOR</b> IPCA mensal, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos do item 1.6 da “<b>Seção IV – Condições da Operação</b>”.</p>
<p><b>7. PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO</b> Mensal.</p>
<p><b>8. IOF</b> Operação de crédito isenta de Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“<u>IOF</u>”), nos termos do artigo 7º, §§20 e 21, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 10.305, de 1º de abril de 2020.</p>
<p><b>9. TARIFA DE ANÁLISE E ESTRUTURAÇÃO</b> (“<u>Tarifa de Análise e Estruturação</u>”) R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), acrescido dos tributos incidentes, a ser descontado do Valor do Crédito, na Data de Desembolso.</p>
<p><b>10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b> O Valor do Crédito será utilizado pela Devedora única e exclusivamente para reembolsar ou fazer frente às despesas já incorridas ou futuras da Devedora no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários de natureza hoteleira relacionadas no Anexo I a esta CCB (“<u>Empreendimentos Alvo</u>”).</p>
<p><b>11. DESCRIÇÃO DO FLUXO DE AMORTIZAÇÃO</b> Fluxo de amortização a ser pago pela Devedora nas datas relacionadas no Anexo II a esta CCB.</p>

<p><b>12. ENCARGOS MORATÓRIOS</b> Conforme o item 6 da “<b>Seção IV – Condições da Operação</b>”.</p>
<p><b>13. PRAÇA DE PAGAMENTO</b> São Paulo – SP.</p>
<p><b>14. GARANTIAS</b> Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, são (ou serão, conforme aplicável) constituídas, em favor do Financiador ou de sua cessionária, qual seja, a <b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, na qualidade de titular da via negociável desta CCB (“<u>Credor</u>” ou “<u>Securitizadora</u>”, conforme aplicável), as garantias mencionadas no item 9 da “<b>Seção IV – Condições da Operação</b>” (“<u>Garantias</u>”).</p>
<p><b>15. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA</b> A Devedora deverá realizar a amortização extraordinária do saldo não amortizado da CCB, ou poderá realizar seu pagamento antecipado voluntário integral, nos termos dos itens 2 e 3 da “<b>Seção IV – Condições da Operação</b>”.</p>

### III. NÚMERO DE VIAS, LOCAL E DATA DE EMISSÃO E DESEMBOLSO E CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES DESTA CCB

<p><b>1. NÚMERO DE VIAS:</b> 1 (uma) via eletrônica.</p>
<p><b>2. LOCAL DE EMISSÃO:</b> São Paulo – SP.</p>
<p><b>3. DATA DE EMISSÃO</b> (“<u>Data de Emissão</u>”): 06 de agosto de 2020.</p>
<p><b>4. DATAS DE DESEMBOLSO:</b> As datas nas quais os recursos desta CCB serão efetivamente desembolsados, conforme item 1.7 abaixo.</p>

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) a Devedora emite, neste ato, em favor do Financiador, a presente Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9, no valor total de principal de R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), com juros remuneratórios calculados conforme os termos desta CCB, com a finalidade exclusiva para reembolsar as despesas incorridas ou a incorrer no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo ("Financiamento Imobiliário").

(B) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Devedora obriga-se, *inter alia*, a pagar ao Financiador: (i) a totalidade dos direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nesta CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Financiador por força desta CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários CCB");

(C) o Financiador emitirá cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários CCB e os créditos imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 81500034-0, nº 81500036-7, nº 81500037-5, nº 81500038-3 e nº 81500039-1 ("Demais CCB"), também emitida pela Devedora em favor do Financiador nesta data (os "Créditos Imobiliários Demais CCB" – em conjunto com os Créditos Imobiliários CCB, os "Créditos Imobiliários CCB") – as "CCI", por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado, nesta data, entre o Financiador, na qualidade de emissor das CCI, a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), e a Securitizadora;

(D) a Securitizadora, por meio do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), adquirirá os Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCI, para que sejam vinculados à emissão dos CRI (conforme abaixo definidos), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

(E) a Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, emitirá, por meio do "Termo de Securitização das 389ª, 390ª, 391ª, 392ª, 393ª e 394ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), os certificados de recebíveis imobiliários das 389ª, 390ª, 391ª, 392ª, 393ª e 394ª séries da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), lastreados nos Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI,

para distribuição em oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita");

(F) a distribuição dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita, viabilizará a captação, pela Securitizadora, dos recursos necessários para pagar o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários CCB, o que viabilizará a captação, pelo Financiador, dos recursos necessários para promover os desembolsos dos valores do Financiamento Imobiliário previstos nesta CCB;

(G) esta CCB e, conseqüentemente, os CRI, serão garantidos pela cessão fiduciária dos créditos imobiliários futuros oriundos dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira ("Cessão Fiduciária") celebrados com a **TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Cotia, Estado de São Paulo, na Rua Adib Auada, nº 35, Cj 212A Bloco A2, Jardim Lambreta, CEP 06710-700, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.511.764/0001-70 ("TC"), e pela alienação fiduciária das quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), representativas do capital social da TC, conforme detalhado no Contrato de Cessão;

(H) a liberação do Financiamento Imobiliário está sujeita a certas retenções a serem feitas na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, incluindo a retenção de valores para constituição de um Fundo de Despesas, conforme definido no Contrato de Cessão;

(I) as Partes têm ciência de que a operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual os termos definidos desta CCB estão descritos e indicados no Contrato de Cessão, e seu conteúdo deve sempre ser interpretado em conjunto com todos os documentos da operação a seguir elencados: (i) esta CCB; (ii) as Demais CCB; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora no prazo e forma estipulados no Contrato de Cessão, por meio do qual são estabelecidos os termos e condições para constituição da Cessão Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (vi) o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre os sócios da TC e a Securitizadora, com a anuência da TC e da Devedora, por meio do qual são estabelecidos os termos e condições para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); (vii) o Termo de Securitização; (viii) o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 389<sup>a</sup>, 390<sup>a</sup>, 391<sup>a</sup>, 392<sup>a</sup>, 393<sup>a</sup> e 394<sup>a</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão da Forte Securitizadora S.A.*", celebrado nesta data entre a Securitizadora e a **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º

andar, CEP 22250-906, com a finalidade de estabelecer os termos e condições para a distribuição pública dos CRI; (ix) um contrato para reger os serviços de gestão ou monitoramento da carteira de créditos objeto da Cessão Fiduciária, a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.758.816/0001-60, na data da constituição de fato da Cessão Fiduciária ("Contrato de Servicing"); (x) os boletins de subscrição dos CRI; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima (esses documentos, quando em conjunto, doravante simplesmente denominadas como "Documentos da Operação"); e

(J) 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;

Para a representação da operação de crédito, a Devedora emite esta CCB, pactuando com o Financiador, as seguintes condições:

#### **IV. CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO**

##### **1. Montante, Atualização Monetária, Encargos Remuneratórios e Desembolso do Financiamento Imobiliário**

1.1. O crédito concedido por meio desta CCB, no valor de R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e adicionado do valor equivalente à Remuneração, no período compreendido entre a primeira Data de Desembolso desta CCB e a Data de Vencimento Final, será liquidado em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, conforme o fluxo de pagamentos constante do Anexo II a esta CCB.

##### **1.2. Valor Nominal Atualizado**

Esta CCB será atualizada monetariamente nos termos dos itens 1.2.1. e 1.2.2. abaixo.

1.2.1 O Valor Nominal, o Valor Nominal Atualizado ou o Saldo do Valor Atualizado da CCB, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da primeira Data de Desembolso.

1.2.2 O cálculo do Valor Nominal Atualizado da CCB será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

**VNa:** Valor Nominal Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Valor Nominal ou o Saldo do Valor Nominal, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Desembolso, ou a última Data de Cálculo, inclusive, e a Data de Cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Após o desembolso da CCB, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a Data de Cálculo anterior, inclusive, e a próxima Data de Cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

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



O fator resultante da expressão  $\frac{dup}{dut}$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Considera-se Data de Cálculo o dia 18 (dezoito) de cada mês.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, não haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

### 1.3. Remuneração

A Remuneração desta CCB compreenderá os juros remuneratórios conforme **Seção II – Características da Operação**, acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Desembolso, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

1.3.1 Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

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

**J** = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

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

$$\mathbf{FJ} = (1 + i)^{\frac{\mathbf{dup}}{252}}$$

Onde:

**i** = a Remuneração, conforme indicada **Seção II – Características da Operação**, informada com 4 (quatro) casas decimais;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Desembolso, a Data de Cálculo anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

1.4. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a primeira Data de Desembolso, inclusive, e a primeira Data de Cálculo, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Cálculo, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final.

#### 1.5. Amortização

As parcelas constantes do fluxo de amortizações estabelecido do Anexo II desta CCB serão pagas pela Devedora, nas datas de pagamento estabelecidas no referido fluxo de amortizações e ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo:

1.5.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$\mathbf{AM}_i = \mathbf{VNa} \times \mathbf{TA}$$

onde:

**AM<sub>i</sub>** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

**TA** = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do Anexo II desta CCB.

1.5.2. Saldo do Valor Nominal Atualizado após cada amortização:

$$\mathbf{VNr} = \mathbf{VNa} - \mathbf{AM}_i$$

**VNr** = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima; e

**AM<sub>i</sub>** = conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNa.

1.6. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

1.7. Observado o item 1.7.1 e demais subitens, abaixo, os recursos oriundos do Financiamento Imobiliário efetivado por meio desta CCB serão desembolsados, no montante equivalente ao Valor de Desembolso, em parcelas, nos termos do item 1.7.1, abaixo, nas datas em que se verificar a integralização de CRI em montante suficiente para prover à Securitizadora os recursos necessários para pagar o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários CCB e, por consequência, prover à Financiadora os recursos necessários para realizar os desembolsos (cada qual uma "Data de Desembolso"), deduzidos os montantes correspondentes: (i) às despesas descritas no item 5 abaixo, conforme o caso; (ii) aos recursos necessários à constituição do Fundo de Despesas; e (iii) a outras deduções previstas no Contrato de Cessão. Será considerada a primeira Data de Desembolso aquela em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização dos CRI correspondentes mesmo que a o desembolso desta CCB ocorra em data diversa.

1.7.1. O desembolso será realizado desde que tenham sido cumpridas as Condições Precedentes indicadas no Contrato de Cessão.

1.7.2. Em razão do Contrato de Cessão, os desembolsos do Financiamento Imobiliário serão realizados diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem do Financiador.

1.7.3. Em decorrência do disposto nos itens desta **"Seção IV – Condições da Operação"**, a Devedora tem ciência de que a presente operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual a Devedora obriga-se, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, a cumprir com todas as suas obrigações aqui assumidas, nos exatos valores, termos e condições pactuados nesta CCB.

1.8. A Devedora concorda e se compromete a arcar com o pagamento do IOF, com os devidos acréscimos legais, caso, por qualquer motivo, o mesmo venha a incidir sobre a operação de crédito representada por esta CCB, bem como por todos os custos incorridos pelo Financiador ou pela Securitizadora, conforme o caso, em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais.

1.8.1. Os pagamentos devidos pela Devedora em razão desta CCB deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Caso as autoridades fiscais entendam que sobre obrigação de pagamento da Devedora ou sobre o tratamento da receita do Financiador ou cessionária, diretamente relacionada a esta CCB, devam ser retidos tributos, o valor correspondente a tais retenções deverá ser acrescido ao montante da obrigação.

## **2. Amortização e Amortização Extraordinária**

2.1. As parcelas constantes do fluxo de amortizações estabelecido do Anexo II desta CCB serão pagas pela Devedora, nas datas de pagamento estabelecidas no referido fluxo de amortizações.

2.2. A Devedora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória do saldo devedor desta CCB nas seguintes hipóteses:

(a) mediante o recebimento de todos e quaisquer recursos oriundos dos créditos objeto da Cessão Fiduciária, os quais deverão ser direcionados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor desta CCB, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária; e

(b) caso as Razões de Garantia (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) estejam desenquadradas, conforme o procedimento previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.2.1. Na hipótese prevista no item 2.2 (b) acima, a amortização extraordinária obrigatória da CCB deverá ser realizada com recursos próprios da Devedora e/ou de qualquer Avalista.

## **3. Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB**

3.1. A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral, o pagamento desta CCB mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data do pagamento antecipado ("Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB"). Nessa hipótese, a Devedora ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor da CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, a qual incidirá somente na hipótese de o Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB ser realizado até o 22º (vigésimo segundo) mês da Data de Emissão desta CCB (inclusive), e (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas no Contrato de Cessão) e demais obrigações do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) em aberto à época (doravante "Valor do Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB").

3.1.1. Após o recebimento do requerimento, a Securitizadora deverá informar à Devedora o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data do pagamento pretendido.

3.1.2. O Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB somente poderá ser realizado caso também seja realizado o pagamento antecipado voluntário integral das Demais CCB, e seus recursos serão necessariamente dirigidos pela Securitizadora ao resgate integral dos CRI e quitação integral das obrigações do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão).

3.1.3. Os prazos indicados no item 3.1 acima são estipulados de modo a favorecer o operacional da Securitizadora, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI em tempo menor.

#### **4. Obrigações da Devedora**

4.1. Todo e qualquer recurso obtido pela Devedora por meio desta CCB deverá ser utilizado, integral e exclusivamente para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

4.1.1. Não é permitida qualquer alteração à destinação dos recursos obtidos com esta CCB.

4.2. A Devedora obriga-se, ainda, a arcar com a Tarifa de Análise e Estruturação devida ao Financiador, ou a terceiro por este previamente indicado, no valor equivalente a R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), acrescido dos tributos incidentes, conforme previsto na "Seção II - Características da Operação".

4.3. A Devedora declara que não tomou e não tomará, no futuro, quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos para fazer frente a despesas havidas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

4.4. A Devedora, desde já, se compromete a encaminhar trimestralmente, nos meses de março, junho, setembro e dezembro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório de acompanhamento da destinação dos recursos, e, caso solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, encaminhar em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da referida solicitação, os respectivos contratos, notas fiscais, faturas digitalizadas, comprovantes de pagamento, extratos bancários e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, que permitam esclarecer a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta CCB. Na hipótese de o Financiador e/ou Securitizadora vir a ser legal e validamente exigido(s) por qualquer autoridade, a comprovar a destinação do financiamento objeto desta CCB, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, ao Financiador e/ou à Securitizadora, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados pelo Financiador e/ou pela Securitizadora nos termos previstos nesta CCB, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação da Devedora, na medida da respectiva implementação, ou em prazo inferior, conforme tenha sido demandado.

4.5. Das demais Obrigações da Devedora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Cédula, a Devedora:

(i) assume a responsabilidade de manter o seu endereço constantemente atualizado e por escrito, junto ao Credor. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Cédula, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos abaixo;

(ii) se responsabiliza pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados ao Financiador;

(iii) obriga-se a entregar ao Financiador a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até a Data de Vencimento;

(iv) obriga-se a entregar ao Financiador, mediante solicitação neste sentido e em data razoavelmente requerida pelo mesmo, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(v) dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e fará com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(vi) informará ao Financiador e ao Agente Fiduciário qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(vii) comunicará imediatamente ao Financiador a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula, no prazo de 01 (um) Dia Útil de sua ciência;

(viii) não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Financiador;

(ix) arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta Cédula, para a manutenção dos CRI e para a perfeita formalização dos demais Documentos da Operação;

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

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

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

(xiii) não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xiv) manterá durante a vigência desta Cédula, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e

(xv) disponibilizará seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação do Credor.

4.6. Declarações comuns da Devedora e dos Avalistas: A Devedora e os Avalistas declaram, conforme aplicável, que:

(a) todas as autorizações legais, regulamentares e societárias necessárias à celebração desta CCB e cumprimento das obrigações aqui previstas foram obtidas e encontram-se válidas na data da assinatura deste instrumento;

(b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar esta CCB, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações 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;

(c) tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta CCB, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas nesta CCB;

(d) esta CCB é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(e) a celebração desta CCB e o cumprimento de suas obrigações: (e.1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (e.2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (e.3) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (e.4) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e.5) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

(f) estão aptos a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirá em relação às Partes de boa-fé e com lealdade;

(g) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;



(h) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Cédula;

(i) todos os mandatos outorgados nos termos desta Cédula o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(j) as discussões sobre o objeto contratual desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(k) foram informada/o(s) e avisada/o(s) de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Cédula e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(l) esta Cédula constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(m) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Devedora e/ou das Avalistas em prejuízo do Financiador, ou cuja omissão, no contexto da Oferta Restrita, faça com que alguma declaração desta Cédula ou nos Instrumentos de Garantia seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(n) as declarações e garantias prestadas nesta Cédula são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data de emissão desta Cédula e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(o) foram assessorados por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(p) atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (p.1) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (p.2) abstém-se

de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (p.3) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção.

## **5. Despesas**

5.1. A Tarifa de Análise e Estruturação é devida pela Devedora e será deduzida do Valor de Desembolso.

5.1.1. Correrão, ainda, por conta da Devedora todas as despesas relacionadas e/ou decorrentes desta CCB, incluindo, mas não se limitando, despesas junto a cartórios de registros públicos e quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que o Financiador e/ou a Securitizadora incorrerem para a eventual cobrança e/ou segurança do seu crédito, bem como quaisquer outros ônus e encargos que eventualmente venham a ser suportados pelo Financiador e/ou pela Securitizadora relacionados e/ou decorrentes desta CCB, observado o disposto no item 5.2 abaixo.

5.2. Sem prejuízo do quanto disposto no item 5.1 acima, quaisquer tributos, presentes e futuros, exigidos por força desta CCB serão suportados e pagos pela parte que, segundo a legislação aplicável, for por eles responsável.

5.3. IOF: O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF") é reduzido a zero nesta operação de crédito, nos termos do artigo 7º, §§20 e 21, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto n.º 10.305, de 1º de abril de 2020.

5.3.1. A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Financiador e a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (a) a utilização do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos desta Cédula; ou (b) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n.º 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Financiador e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, o qual deverá ser informado à Emitente em até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.

5.3.1.1. O reembolso de que trata o item 5.3.1 acima, deverá ser realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do recebimento da notificação pelo Financiador, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, com os devidos comprovantes dos respectivos custos incorridos.

## **6. Encargos Moratórios**

6.1. Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora nesta CCB, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor total, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta CCB, pelo período que decorrer da data de constituição da mora até a efetiva liquidação da dívida, da seguinte forma:

- (a) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c) abaixo;
- (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, além de atualização monetária na forma do item 1.3 e seus subitens desta "**Seção IV – Condições da Operação**"; e
- (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Financiador e/ou pela Securitizadora na cobrança do crédito.

6.2. O saldo devedor da CCB será apurado pelo Financiador ou pela Securitizadora, conforme o caso, com base em planilha de cálculo que acompanhará esta CCB se e quando promovida a sua execução.

## **7. Pagamento na Conta Centralizadora**

7.1. Após a cessão dos Créditos Imobiliários CCB, todos e quaisquer pagamentos das parcelas devidas pela Devedora em razão desta CCB deverão ser realizados mediante transferência dos respectivos valores à Conta Centralizadora, conforme indicada no Contrato de Cessão, salvo se de outra forma expressamente determinado pela Securitizadora.

## **8. Destinação dos Recursos**

8.1. Os recursos captados pela Devedora serão destinados ao reembolso de despesas havidas e ao financiamento de despesas futuras com o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Com relação ao reembolso das despesas havidas pela Devedora com o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo a serem detalhadamente especificadas no Anexo I a esta CCB, estas foram realizadas pela Devedora em prazo igual

ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência da data de encerramento da Oferta Restrita, conforme detalhadas no Anexo III a esta CCB. Para as despesas futuras, será adotado o procedimento referido no item 4.4 acima.

## **9. Garantias**

9.1. Após formalizada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB, aproveitarão a esta CCB a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, que, em conjunto com o aval apostado nesta CCB pelos Avalistas, integram as Garantias.

## **10. Vencimento Antecipado**

10.1. Além das hipóteses legais e das demais hipóteses aqui previstas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, será considerada antecipadamente vencida esta CCB e outros instrumentos que tenham sido firmados com a Securitizadora na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

(a) a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados no Contrato de Cessão, no Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;

(b) descumprimento, pela Devedora, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 1 (um) Dia Útil contado da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;

(c) se a Devedora, ou quaisquer sociedades que a controlarem, direta ou indiretamente ("Controladoras"), venham (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;

(d) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Devedora ou das Controladoras, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, da Devedora ou da Controladoras, e/ou afete a capacidade da

Devedora e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;

(e) se houver redução de capital da Devedora sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;

(f) se a Devedora e suas Controladoras, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia: (i) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Devedora e/ou de suas Controladoras; (ii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Devedora e/ou de suas Controladoras; (iii) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da Devedora e/ou de suas Controladoras; e (iv) participação da Devedora e/ou de suas Controladoras em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a Devedora e/ou suas Controladoras deverão comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações para obtenção do consentimento prévio desta;

(g) se houver alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;

(h) se houver protesto legítimo de títulos contra a Devedora, suas Controladoras ou coligadas, ou os Avalistas, em valor individual igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

(i) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Devedora, suas Controladoras ou coligadas, ou os Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

(o) caso a Devedora tome qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos créditos objeto da Cessão Fiduciária;

(q) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, suas Controladoras e controladas, ou dos Avalistas;

- (r) ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo os créditos objeto da Cessão Fiduciária;
- (s) descumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação sem que tenham sido sanados nos prazos e termos lá avençados;
- (t) caso as declarações prestadas pela Devedora e por seus sócios no âmbito dos Documentos da Operação se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
- (u) não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer referido no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (v) alteração dos termos e condições dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) em desacordo com o Contrato de Servicing;
- (w) caso a Devedora e/ou os Avalistas tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência das CCB;
- (z) depósito de valores decorrentes do pagamento da CCB ou dos créditos objeto da Cessão Fiduciária em conta distinta da Conta Centralizadora;
- (aa) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação sem anuência da Securitizadora;
- (bb) ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Devedora que além das CCB;
- (cc) utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas nesta CCB;
- (dd) caso a Devedora deixe de prestar ao Agente Fiduciário dos CRI qualquer informação relativa à aplicação dos recursos na forma prevista nesta CCB; e
- (ee) caso a Devedora ou suas Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, ou os Avalistas, sejam implicados em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em

situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores.

10.2. Caso ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá convocar uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar a respeito da decretação do vencimento antecipado das CCB, e, caso os titulares dos CRI aprovem tal decretação, poderá exigir o imediato pagamento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, (i) do valor integral do saldo devedor das CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com os juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época.

10.3. A Devedora e os Avalistas obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, comunicar imediatamente a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, para que a Securitizadora tome as providências devidas, nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação.

## **11. Do Endosso da CCB e da Cessão de Obrigações e dos Créditos Imobiliários CCB**

11.1. Levando-se em conta que os Créditos Imobiliários CCB, serão cedidos, nesta data, à Securitizadora, para fins de emissão dos CRI, a custódia física da via negociável desta CCB, a partir de sua efetiva cessão, ficará com a Securitizadora.

11.2. A presente CCB e/ou a dívida da Devedora perante a Securitizadora não poderão ser cedidas ou transferidas pela Devedora, no todo ou em parte, sem o prévio e expresse consentimento, por escrito, da Securitizadora.

11.3. Os Créditos Imobiliários CCB servirão de lastro para operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, conforme descrito nos Considerandos constante do preâmbulo desta CCB. Assim, a Devedora desde já autoriza o Credor a realizar o endosso translativo em preto desta CCB, bem como cessão em caráter definitivo ou *pro solvendo* dos direitos dela decorrentes, inclusive por meio da instituição de regime fiduciário sobre a presente CCB, ou dos direitos dela decorrentes, como lastro de emissão dos CRI.

11.4. Para fins do disposto na presente Cláusula, a Devedora autoriza o Financiador e, em caso de cessão e endosso, também o Credor, a: (i) fornecer aos potenciais interessados em adquirir esta CCB e à B3 todas as informações relativas a esta CCB, seus anexos e contratos acessórios, bem como todas as informações que o Credor tenha a respeito da Devedora e que sejam relevantes para a avaliação do risco de crédito da

Devedora durante o prazo desta Cédula; (ii) divulgar os dados da presente operação para os titulares de CRI e o mercado de valores mobiliários, nos termos e condições do Termo de Securitização.

11.5. Mediante o endosso desta CCB e a cessão dos Créditos Imobiliários CCB dela decorrentes, todos os direitos e prerrogativas do Credor previstas nesta CCB passarão, se aplicável, para o eventual endossatário e cessionário. Dessa forma, o endossatário desta CCB e cessionário dos Créditos Imobiliários CCB dela oriundos será denominado Credor para todos os fins da presente Cédula. Deste modo, a partir da assinatura do Contrato de Cessão, a Securitizadora, o Financiador e a Devedora reconhecerão que o termo "Credor", definido no Preâmbulo, passará a designar, exclusivamente, a Securitizadora, para todos os fins e efeitos e, conseqüentemente, todos os direitos e obrigações do Credor no âmbito da CCB serão automaticamente transferidos para a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB e a excussão desta CCB, aqui previstas.

11.6. A restrição da transferência das obrigações da Devedora descrita nesta CCB, conforme acima disposto, em nada restringirá os direitos da Securitizadora de realizar a securitização dos Créditos Imobiliários CCB oriundos desta CCB.

## **12. Disposições Gerais**

12.1. Para os fins desta CCB, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

12.2. Nos termos do artigo 369 e demais aplicáveis do Código Civil, na ocorrência de falência, recuperação extrajudicial, recuperação judicial, insolvência da Devedora ou em caso de não pagamento de todo e qualquer valor devido em razão da presente CCB, a Devedora instrui e autoriza o Financiador e/ou a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, a utilizar qualquer importância de sua titularidade mantida em conta de investimento ou de depósito à vista ou a prazo, bem como quaisquer títulos, valores e outros haveres em poder do Financiador e/ou da Securitizadora, incluindo haveres objeto de custódia, para os fins de proceder à amortização e/ou liquidação do saldo devedor da presente CCB, acrescido dos encargos devidos.

12.3. As partes acordam, desde já, que os atos acima referidos podem ser realizados automaticamente, devendo a Securitizadora cientificar a Devedora, através de notificação ou qualquer outra formalidade, reconhecendo, desde já, a Devedora a autenticidade, a validade e a legalidade de tais atos.

12.4. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos desta CCB devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por



qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (e-mail). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

(a) Se para a Devedora:

**GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

At.: Tiago Soeiro

Telefone: (71) 99939-3338

E-mail: tiago.soeiro@grgroup.org

b) Se para o Financiador:

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Conjunto 501, Floresta,

Porto Alegre - RS, CEP 90560-002

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515 6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

c) Se para os Avalistas:

**WINSTON COSTA REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99973-0509

E-mail: winstonwgr@gmail.com

**GUSTAVO GORNERO REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99973-0503

E-mail: gustavo@grgroup.org

**RODOLFO GORNERO REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99956-4271

E-mail: rodolfo@grgroup.org

**FILIFE GORNERO REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99929-2505

E-mail: filipe@grgroup.org

12.5. A Devedora reconhece, desde já, como meios de prova do débito e do crédito decorrentes desta CCB, os extratos demonstrativos, os avisos de lançamento ou os avisos de cobrança expedidos pelo Financiador e/ou pela Securitizadora, conforme o caso. Estes extratos demonstrativos, avisos de lançamento ou avisos de cobrança serão enviados mensalmente à Devedora, através do serviço postal, fac-símile ou meio eletrônico, a critério do Financiador e/ou da Securitizadora, conforme o caso, e, quando não contestados no prazo máximo de 60 (sessenta) Dias Úteis, contado da data do respectivo recebimento pela Devedora, serão considerados aceitos, bons, líquidos e certos, bastantes e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas, operada e formalizada entre o Financiador e/ou a Securitizadora, conforme o caso, e a Devedora, para todos os fins de direito, ficando expressa e plenamente assentadas a certeza e a liquidez do crédito da Securitizadora.

12.6. A tolerância por qualquer das partes diante do não cumprimento da outra parte de qualquer das obrigações previstas nesta CCB não constituirá novação ou mesmo precedente que, por algum modo ou para algum fim, desobrigue as partes de efetivá-las em qualquer outra ocasião subsequente.

12.7. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhes asseguram esta CCB e a lei não constituirá causa de alteração ou de novação dos termos e condições desta CCB e não prejudicará o exercício desses direitos em ocasiões subsequentes.

12.8. Ficam o Financiador e a Securitizadora expressamente autorizados a incluir, consultar e divulgar as informações da Devedora junto ao Sistema de Informações de Créditos do Banco Central do Brasil, em estrita conformidade e limitado aos termos da Resolução 4.571, de 26 de maio de 2017, do Conselho Monetário Nacional e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.

12.9. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Devedora, ficam o Financiador ou a Securitizadora expressamente autorizados 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 do Financiador e/ou da Securitizadora, conforme o caso, por perdas e danos sofridos pela Devedora pela consulta, inclusão e/ou divulgação indevida.

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

12.11. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Devedora nos órgãos de proteção de crédito, caberá única e exclusivamente ao Financiador e/ou à Securitizadora, conforme o caso, proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores.

12.12. Uma vez aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB decorrentes desta CCB, quaisquer aditamentos a esta CCB poderão ser celebrados pela Securitizadora e pela Devedora sem a necessidade de interveniência do Financiador, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Financiador, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

12.13. Inobstante às disposições acima, qualquer alteração a esta CCB, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional ao patrimônio separado dos CRI inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta CCB: (i) modificações já permitidas expressamente nesta CCB ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros.

12.14. Nenhuma das partes poderá, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de obrigações devidas pela Devedora em face do Credor ou a qualquer outra pessoa, nos termos desta CCB, dos demais documentos da operação de securitização ou qualquer outro instrumento jurídico, contra qualquer outra obrigação assumida pelo Credor ou pelos titulares de crédito em face da Devedora.

12.15. A Devedora reconhece, ainda, que esta CCB constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

12.16. Outorga Uxória. Os cônjuges dos Avalistas, conforme identificados no Preâmbulo desta CCB, por meio da presente CCB, autorizam e manifestam ciência, em caráter irrevogável e irretratável, para os efeitos do inciso III do artigo 1.647 do Código Civil, da prestação do aval pelos Avalistas.

### **13. Arbitragem**

13.1. As partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a esta CCB.

13.1.1. A constituição, a validade e interpretação desta CCB, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

13.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente CCB será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei 9.307").

13.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

13.2.2. As especificações dispostas nesta CCB têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

13.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia desta CCB. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

13.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

13.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

13.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

13.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

13.2.10. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta CCB, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

13.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

13.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma esta CCB, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos

isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

13.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação a esta CCB, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas partes, mesmo após o término ou a extinção desta CCB por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que esta CCB, no todo ou em parte, venha a ser considerada nula ou anulada.

#### **14. Assinatura Digital**

14.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

Esta CCB é emitida em número de vias indicada no item 1 da "Seção III – Número de Vias, Local e Data de Emissão e Desembolso e Considerações Preliminares desta CCB", sendo somente a primeira delas negociável.


Declaramos para os devidos fins que todas as cláusulas e condições desta CCB foram previamente lidas, entendidas e aceitas em todos os seus termos.

São Paulo, 06 de agosto de 2020.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Assinaturas nas próximas páginas)*

*(Página de assinaturas 01/03 da Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9 emitida pela GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)*

DocuSigned by:  
Winston Costa Rezende  
Assinado por: WINSTON COSTA REZENDE:12464619191  
CPF: 12464619191  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:01 BRT  
  
CA10A4E0030A4C88BA022DA361FF1AEC

DocuSigned by:  
Filipe Gornero Rezende  
Assinado por: FILIPE GORNERO REZENDE:00098127179  
CPF: 00098127179  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:08 BRT  
  
CA10A4E0030A4C88BA022DA361FF1AEC

---

**GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**


*Devedora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DocuSigned by:  
Luis Felipe Carlemagno Carlucci  
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000  
CPF: 48892076000  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 14:59 BRT  
  
E526C3A5EB7741B79A06B880E0ED85E1

---

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

*Financiador*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Página de assinaturas 02/03 da Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9 emitida pela GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)

DocuSigned by:  
Winston Costa Rezende  
Assinado por: WINSTON COSTA REZENDE:12464619191  
CPF: 12464619191  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:01 BRT

**WINSTON COSTA REZENDE**

*Avalista*

DocuSigned by:  
Luzia Rozana Gornero Rezende  
Assinado por: LUZIA ROZANA GORNERO REZENDE:15800342172  
CPF: 15800342172  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:05 BRT

**LUZIA ROZANA GORNERO REZENDE**

*Cônjuge*

DocuSigned by:  
Gustavo Gornero Rezende  
Assinado por: GUSTAVO GORNERO REZENDE:71110259115  
CPF: 71110259115  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:06 BRT

**GUSTAVO GORNERO REZENDE**

*Avalista*

DocuSigned by:  
Natasha Malaspina Rezende  
Assinado por: NATASHA MALASPINA REZENDE:33662459809  
CPF: 33662459809  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:04 BRT

**NATASHA MALASPINA REZENDE**

*Cônjuge*

DocuSigned by:  
Rodolfo Gornero Rezende  
Assinado por: RODOLFO GORNERO REZENDE:00804974110  
CPF: 00804974110  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:02 BRT

**RODOLFO GORNERO REZENDE**

*Avalista*

DocuSigned by:  
Filipe Gornero Rezende  
Assinado por: FILIPE GORNERO REZENDE:00098127179  
CPF: 00098127179  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:08 BRT

**FILIPE GORNERO REZENDE**

*Avalista*

DocuSigned by:  
Paula Dias Pinto Rezende  
Assinado por: PAULA DIAS PINTO REZENDE:30162745826  
CPF: 30162745826  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 17:03 BRT


**PAULA DIAS PINTO REZENDE**

*Cônjuge*




*(Página de assinaturas 03/03 da Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9 emitida pela GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)*

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Felipe Felix  
Assinado por: FELIPE FELIX DA SILVA-42509498851  
CPF: 42509498851  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 18:56 BRT  
  
73A62CD5885849C69B90E713B71F858B

---

Nome:  
RG:  
CPF:

DocuSigned by:  
Felipe Daniel Cescaato Biscuola  
Assinado por: FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA-33529377880  
CPF: 33529377880  
Data/Hora da Assinatura: 06 de agosto de 2020 | 10:48 BRT  
  
CC137640F-8AD8A57B1526491190121DA

---

Nome:  
RG:  
CPF:

## ANEXO I

da Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9 emitida pela GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

### DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo	Valor a ser destinado
BARRETOS	Barretos/SP	72.142 – 72.141 – 72.140 – 23.909 – 73.150 – 73.630 – 73.149 – 73.629 – 73.628 – 73.627 – 73.148 – 34.303 – 73.625 – 73.626 – 56.976 – 56975 – 56.974	Registro de Imóveis de Barretos/SP	Empreendimento Hoteleiro	R\$2.207.427,30
WGR – OLÍMPIA	Olímpia/SP	51.591	Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Empreendimento Hoteleiro	R\$1.535.544,45

### CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

Período	Empreendimento	
	Barretos	WGR - Olímpia
1 Semestre 2021	R\$ -	R\$ -
2 Semestre 2021	R\$ 550.000,00	R\$ -
1 Semestre 2022	R\$ 2.450.000,00	R\$ 1.391.252,56
2 Semestre 2022	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1.321.689,94
1 Semestre 2023	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.460.815,19
2 Semestre 2023	R\$ 1.700.000,00	R\$ 1.530.377,82
1 Semestre 2024	R\$ 200.000,00	R\$ 486.938,40
2 Semestre 2024	R\$ -	R\$ 765.188,91
1 Semestre 2025	R\$ -	R\$ -
2 Semestre 2025	R\$ -	R\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 10.000.000,00</b>	<b>R\$ 6.956.262,82</b>

## ANEXO II

da Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9 emitida pela GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

### FLUXO DE AMORTIZAÇÃO

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	18/08/2020	SIM	NÃO	SIM	3,5724%
2	18/09/2020	SIM	NÃO	SIM	3,7247%
3	18/10/2020	SIM	NÃO	SIM	3,8776%
4	18/11/2020	SIM	NÃO	SIM	3,8429%
5	18/12/2020	SIM	NÃO	SIM	4,0207%
6	18/01/2021	SIM	NÃO	SIM	4,1990%
7	18/02/2021	SIM	NÃO	SIM	4,2585%
8	18/03/2021	SIM	NÃO	SIM	4,4347%
9	18/04/2021	SIM	NÃO	SIM	4,5392%
10	18/05/2021	SIM	NÃO	SIM	4,6214%
11	18/06/2021	SIM	NÃO	SIM	4,7240%
12	18/07/2021	SIM	NÃO	SIM	4,8344%
13	18/08/2021	SIM	NÃO	SIM	4,6893%
14	18/09/2021	SIM	NÃO	SIM	4,9485%
15	18/10/2021	SIM	NÃO	SIM	4,9305%
16	18/11/2021	SIM	NÃO	SIM	4,9996%
17	18/12/2021	SIM	NÃO	SIM	5,1624%
18	18/01/2022	SIM	NÃO	SIM	5,1270%
19	18/02/2022	SIM	NÃO	SIM	5,2584%
20	18/03/2022	SIM	NÃO	SIM	5,5523%
21	18/04/2022	SIM	NÃO	SIM	5,4689%
22	18/05/2022	SIM	NÃO	SIM	5,6214%
23	18/06/2022	SIM	NÃO	SIM	5,7745%
24	18/07/2022	SIM	NÃO	SIM	5,9868%
25	18/08/2022	SIM	NÃO	SIM	6,2354%
26	18/09/2022	SIM	NÃO	SIM	6,8212%
27	18/10/2022	SIM	NÃO	SIM	6,9679%
28	18/11/2022	SIM	NÃO	SIM	7,3775%
29	18/12/2022	SIM	NÃO	SIM	7,6894%
30	18/01/2023	SIM	NÃO	SIM	8,0724%
31	18/02/2023	SIM	NÃO	SIM	8,7663%
32	18/03/2023	SIM	NÃO	SIM	9,5038%
33	18/04/2023	SIM	NÃO	SIM	10,0095%
34	18/05/2023	SIM	NÃO	SIM	10,9858%
35	18/06/2023	SIM	NÃO	SIM	11,8498%
36	18/07/2023	SIM	NÃO	SIM	12,0418%
37	18/08/2023	SIM	NÃO	SIM	12,3868%
38	18/09/2023	SIM	NÃO	SIM	13,0232%
39	18/10/2023	SIM	NÃO	SIM	13,6894%

40	18/11/2023	SIM	NÃO	SIM	15,2812%
41	18/12/2023	SIM	NÃO	SIM	16,8289%
42	18/01/2024	SIM	NÃO	SIM	18,6003%
43	18/02/2024	SIM	NÃO	SIM	19,3544%
44	18/03/2024	SIM	NÃO	SIM	21,9256%
45	18/04/2024	SIM	NÃO	SIM	25,0100%
46	18/05/2024	SIM	NÃO	SIM	33,7400%
47	18/06/2024	SIM	NÃO	SIM	50,1770%
48	18/07/2024	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

**ANEXO III**

da Cédula de Crédito Bancário nº 81500035-9 emitida pela GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

**DETALHAMENTO DAS DESPESAS DE DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTO ALVO A SEREM REEMBOLSADAS COM RECURSOS DA EMISSÃO**

FORNECEDOR	NOTA FISCAL	VALOR
ALAIR MUNIZ DUTRA E FILHOS EXTRACAO LTDA	17.447	R\$ 300,00
ANTONIO CARLOS FERREIRA VARES	000.003.467	R\$ 380,00
IGM PRESTACAO DE SERVICOS LTDA	2282	R\$ 17.247,80
EXPANDIR CONSTRUTORA	231	R\$ 12.908,00
CONSTROESTE CONSTRUTORA E PARTICIPACOES LTDA	71901	R\$ 2.700,50
CONSTROESTE CONSTRUTORA E PARTICIPACOES LTDA	73311	R\$ 962,36
AQUALAX COMERCIO DE BANHEIRAS LTDA	4204	R\$ 14.500,00
CALIXTO SERVICOS EM GESSO EIRELI	28	R\$ 24.331,80
ELIAS GARCIA DE SOUZA 85195057168	76	R\$ 2.500,00
SERRALHERIA JB LTDA	1449	R\$ 10.000,00
RENTSERVICE LOCACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA	8845	R\$ 5.106,96
RENTSERVICE LOCACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA	8296	R\$ 5.325,00
CONSTROESTE CONSTRUTORA E PARTICIPACOES LTDA	71981	R\$ 2.700,50
FERRARE ASSESSORIA LTDA	190	R\$ 7.700,00
CONSTROESTE CONSTRUTORA E PARTICIPACOES LTDA	73191	R\$ 628,48
EXPANDIR CONSTRUTORA	251	R\$ 3.872,40
RENTSERVICE LOCACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA	9434	R\$ 5.106,96
EXPANDIR CONSTRUTORA	261	R\$ 3.872,40
RENTSERVICE LOCACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA	9663	R\$ 5.325,00

RENTSERVICE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA	9000	R\$	5.325,00
VOTORANTIM CIMENTOS S.A.	250193	R\$	5.026,00
EXPANDIR CONSTRUTORA	271	R\$	3.872,40
CECRISA REVEST. CERAMICO S.A	19012	R\$	3.757,44
INDUSTRIA E COMERCIO DE TINTAS ROMA LTDA	16750	R\$	1.377,94
R&JR ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA ME	649	R\$	3.000,00
MILIMETRO COMERCIO DE FERRAGENS E ACESSORIOS LTDA	4057	R\$	2.940,75
INDUSTRIA E COMERCIO DE TINTAS ROMA LTDA	16823	R\$	145,09
EXPANDIR CONSTRUTORA	291	R\$	3.872,40
ELIAS GARCIA DE SOUZA 85195057168	80	R\$	5.000,00
EXPANDIR CONSTRUTORA	311	R\$	22.128,00
R. L. P. MILANES	1894	R\$	2.115,04
AGROMETAL COMERCIAL DE FERRAGENS LTDA	66705	R\$	1.479,33
VOTORANTIM CIMENTOS S.A.	199845	R\$	5.253,77
VOTORANTIM CIMENTOS S.A.	199152	R\$	5.341,04
CB DESIGN INDUSTRIA E COMERCIO EIRELI	5453	R\$	33.422,38
M.C.M CONSTRUCOES METALICAS	47	R\$	31.987,81
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.	111996	R\$	8.000,00
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.	111997	R\$	10.000,00
R. L. P. MILANES	1896	R\$	11.760,40
R. L. P. MILANES	1895	R\$	12.400,00
R. L. P. MILANES	1893	R\$	7.480,00
ELETRO REDE MATERIAIS ELETRICOS LTDA	7075	R\$	19.880,00
ELETRO REDE MATERIAIS ELETRICOS LTDA	7090	R\$	3.726,10
CS INDUSTRIA DE KIT PORTA PRONTA LTDA	119	R\$	11.357,96
FRIGO & CARDOSO EXTINTORES LTDA	3481	R\$	14.500,00
EBARA BOMBAS AMERICA DO SUL LTDA	2874	R\$	1.616,18
EBARA BOMBAS AMERICA DO SUL LTDA	22	R\$	3.730,30

FRIGO & CARDOSO EXTINTORES LTDA	3445	R\$	11.170,00
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA.	109737	R\$	74.139,12
GESSO NORTE LTDA	72	R\$	12.904,00
ELIAS GARCIA DE SOUZA 85195057168	9	R\$	2.500,00
AQUALAX COMERCIO DE BANHEIRAS LTDA	3059	R\$	14.000,00
PAULO RADAMES BELCARI DE MELO	45	R\$	6.615,00
GOL CACAMBA & TERRAPLENAGEM BARRETOS - EIRELI	3861	R\$	2.469,60
AGROMETAL COMERCIAL DE FERRAGENS LTDA	66684	R\$	2.064,59
TRANSVOLT'S - MOTORES E TRANSFORMADORES LTDA	14442	R\$	12.388,19
FERRARE ASSESSORIA LTDA	135	R\$	13.000,00
MLS GERENCIAMENTO DE OBRAS LTDA	300	R\$	54.908,11
ELIANE REVESTIMENTOS CERAMICOS LTDA	517574	R\$	1.345,73
GESSO NORTE LTDA	164	R\$	27.946,15
DECON CONSTRUTORA LTDA	1761	R\$	28.350,00
PAULO RADAMES BELCARI DE MELO	37	R\$	20.394,20
TEKHTON SOLUCOES EM ENGENHARIA LTDA	211	R\$	18.208,07
SETE SERVICOS TECNICOS DE ENGENHARIA LTDA	3857	R\$	3.000,00
INDUSTRIA E COMERCIO DE TINTAS ROMA LTDA	14125	R\$	5.086,00
FRIGO & CARDOSO EXTINTORES LTDA	3473	R\$	1.248,23
MORADA LAR E CONSTRUCAO LTDA	1761	R\$	5.000,00
INDUSTRIA E COMERCIO DE TINTAS ROMA LTDA	13837	R\$	33.941,00
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA.	111865	R\$	18.765,19
JORDIVINO FRANCISCO VARGAS 46430580130	21	R\$	8.000,00
ELIAS GARCIA DE SOUZA 85195057168	10	R\$	2.770,00
CAMPOS ARTIGOS DE DECORACAO LTDA	270	R\$	5.000,00
JULIANE CRISTINA FONSECA 09120794959	6	R\$	4.500,00
RAFAEL ROSA TERRAPLENAGEM	171	R\$	2.685,00
GRANDMIX CONCRETO LTDA	62621	R\$	3.699,37

WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLIMPIA LTDA	55	R\$ 6.282,60
FORT LUZ MATERIAIS ELETRICOS LTDA	126034	R\$ 1.699,00
ANTONIO FERNANDO BARBOSA JODAS 32764753837	67	R\$ 2.600,00
MORADA LAR E CONSTRUCAO LTDA	1938	R\$ 5.000,00
LEDZS ILUMINACAO LTDA	273	R\$ 4.000,00
CONSTRUCAFEL COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA	4103	R\$ 2.170,00
MILIMETRO COMERCIO DE FERRAGENS E ACESSORIOS LTDA	3153	R\$ 1.000,60
MAURICIO DIAVEIRO CONSTANTINO	16	R\$ 26.473,41
GESSO NORTE LTDA	156	R\$ 30.000,00
MECASPE METALURGICA E CALDEIRARIA SAO PEDRO LTDA	2166	R\$ 50.000,00
ANTONIO FERNANDO BARBOSA JODAS 32764753837	66	R\$ 300,00
HIPOLITO ELETRICA COMERCIO E SERVICOS DE GUINCHO LTDA	3007	R\$ 350,00
FRIGO & CARDOSO EXTINTORES LTDA	3310	R\$ 10.000,00
EMPORIO DO VIDRO VIDRACARIA COMERCIAL LTDA.	14	R\$ 15.678,73
VOTORANTIM CIMENTOS S.A.	196557	R\$ 5.266,80
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA.	110484	R\$ 570,00
CONSTRU RIBEIRO COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA	280437	R\$ 202,30
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA.	110485	R\$ 2.362,13
FERREIRA & FERNANDES DOS SANTOS LTDA	4549	R\$ 5.037,25
GESSO NORTE LTDA	67	R\$ 20.000,00
IMPERMAXX IMPERMEABILIZACAO - EIRELI	133	R\$ 22.005,87
AF FORTALEZA FERRO E ACO LTDA	65022	R\$ 5.813,60
WE CONSTRUTORA DE BARRETOS LTDA	13	R\$ 2.494,80
GOL CACAMBA & TERRAPLENAGEM BARRETOS - EIRELI	335	R\$ 2.116,80
COMAP MATERIAIS PARA CONSTRUCOES LTDA	41141	R\$ 65,14
NOGUEIRA & NOGUEIRA OLIMPIA LTDA	23014	R\$ 407,60
FULLMETAL INDUSTRIA E COMERCIO S/A	11572	R\$ 3.644,80
MANFRIN , CASSEB & CIA LTDA	44569	R\$ 1.440,00



RINNAI BRASIL TECNOLOGIA DE AQUECIMENTO LTDA.	280111	R\$ 28.317,00
CONDUMAX - ELETRO METALURGICA CIAFUNDI LTDA	197860	R\$ 9.845,82
ROCHAFORT LOCACAO DE EQUIPAMENTOS EIRELI	47496	R\$ 350,00
VOTORANTIM CIMENTOS S.A.	197987	R\$ 1.818,01
VOTORANTIM CIMENTOS S.A.	197986	R\$ 1.718,01
DALLA COSTA & HORIQUERI SILVA LTDA	7974	R\$ 27,00
FERREIRA AYUB COMERCIO DE MATERIAIS ELETRICOS LTDA	6294	R\$ 532,72
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA.	110647	R\$ 1.400,00
MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERURGICOS IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA	589007	R\$ 5.959,70
DALLA COSTA & HORIQUERI SILVA LTDA	7984	R\$ 171,00
HIPOLITO ELETRICA COMERCIO E SERVICOS DE GUINCHO LTDA	3058	R\$ 240,00
TUDO D'AGUA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA.	111158	R\$ 2.899,97
COMAP MATERIAIS PARA CONSTRUCOES LTDA	41423	R\$ 47,35
INDFOL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	8595	R\$ 940,80
CASA TOGNINI MATERIAIS HIDRAULICOS E SANITARIOS LTDA	330658	R\$ 5.198,36
TECNO FLUIDOS SISTEMAS DE CONDUCAO EIRELI	88151	R\$ 5.340,44
BENEDITO PIANA - CIMENTOS	544	R\$ 2.199,60
TREVAO HOME CENTER LTDA	92706	R\$ 500,00
ROCHAFORT LOCACAO DE EQUIPAMENTOS EIRELI	47899	R\$ 480,00
Total		R\$ 1.057.028,25