

# PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

VIA NEGOCIÁVEL

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 41500725-9

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

**Taxa de Remuneração: 7,50% (sete e meio por cento) ao ano.**

**Valor: R\$ 30.310.000,00 (trinta milhões trezentos e dez mil reais).**

A Devedora, a seguir qualificada, pagará por esta Cédula de Crédito Bancário nº 41500725-9 ("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> ("Financiador"): 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> ("Devedora"): Grupo CEM Participações Ltda.		CNPJ/ME: 17.322.386/0001-50
ENDEREÇO: Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214	CIDADE: Jaboticabal	ESTADO: São Paulo
N.º DA CONTA CORRENTE E AGÊNCIA ("Conta Autorizada da Devedora"): Conta corrente de nº 1986-0 e agência nº 3376-6		BANCO: Bradesco

<b>3. AVALISTA 1</b> ("Avalista 1"): Antônio Cesar Merenda		CPF/ME: 748.409.168-53
ESTADO CIVIL:	PROFISSÃO: Corretor de Imóveis	NACIONALIDADE: Brasileira

Casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Avalista 2		
ENDEREÇO: Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014	CIDADE: Jaboticabal	ESTADO: São Paulo

<b>4. AVALISTA 2</b> (" <u>Avalista 2</u> " – em conjunto com o Avalista 1, os " <u>Avalistas</u> "): Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda		CPF/ME: 045.089.868-70
ESTADO CIVIL: Casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Avalista 1	PROFISSÃO: Empresária	NACIONALIDADE: Brasileira
ENDEREÇO: Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014	CIDADE: Jaboticabal	ESTADO: São Paulo

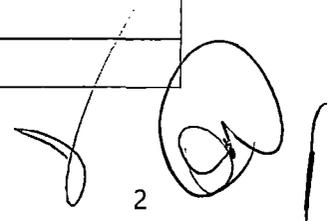
## II. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

<b>1. VALOR DO CRÉDITO</b> (" <u>Valor do Crédito</u> ") R\$ 30.310.000,00 (trinta milhões trezentos e dez mil reais), na Data de Emissão.
<b>2. VALOR DE DESEMBOLSO DO CRÉDITO</b> (" <u>Valor de Desembolso</u> ") 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 acrescido do valor equivalente à Remuneração.
<b>3. PRAZO DA OPERAÇÃO</b> 121 (cento e vinte e um) meses a contar da data de emissão desta CCB.
<b>4. TAXA DE JUROS</b> 7,50% (sete e meio por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (" <u>Remuneração</u> " ou " <u>Juros Remuneratórios</u> ").
<b>5. ENCARGOS</b> Pré-fixados.
<b>6. INDEXADOR</b>

X



X



2

IPCA mensal, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos do item 1.6 da "**Seção IV – Condições da Operação**".

#### **7. PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO**

Mensal.

#### **8. IOF**

Operação de crédito isenta de Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF**"), nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, em razão da destinação dos recursos descrita no item 11 abaixo.

#### **9. TARIFA DE ANÁLISE E ESTRUTURAÇÃO** ("Tarifa de Análise e Estruturação")

R\$ 63.613,58 (sessenta e três mil seiscientos e treze reais e cinquenta e oito centavos), acrescido dos tributos incidentes, a ser descontado do Valor do Crédito, na Data de Desembolso.

#### **10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

O Valor do Crédito será utilizado pela Devedora única e exclusivamente para o financiamento dos loteamentos residenciais elencados no Anexo I a esta CCB ("Empreendimentos Alvo") em desenvolvimento pela Devedora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, as quais deverão utilizar os recursos, exclusivamente, para a aquisição dos respectivos terrenos, construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como para a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, sendo os recursos voltados ao financiamento de parte ou da totalidade das despesas que venham a ocorrer, relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, com exceção das despesas de marketing, tributos e outras despesas não imobiliárias. A utilização de referidos recursos respeitará as proporções, o cronograma de obras e as datas limites definidos no Anexo I.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, nos termos da Cláusula 4 desta CCB.

#### **12. DESCRIÇÃO DO FLUXO DE AMORTIZAÇÃO**

Fluxo de amortização a ser pago pela Devedora nas datas relacionadas no Anexo II a esta CCB.

#### **13. ENCARGOS MORATÓRIOS**

Conforme o item 6 da "**Seção IV – Condições da Operação**".

X



X



3



**14. PRAÇA DE PAGAMENTO**

São Paulo – SP.

**15. GARANTIAS**

Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, são (ou serão, conforme aplicável) constituídas, em favor da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, 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 ("Credor" ou "Securitizadora", conforme aplicável), as Garantias definidas no Considerando G abaixo.

**16. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

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 "**Seção IV – Condições da Operação**".

**III. NÚMERO DE VIAS, LOCAL E DATA DE EMISSÃO E DESEMBOLSO E CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES DESTA CCB****1. NÚMERO DE VIAS:**

1 (uma) via negociável desta CCB, que ficará em poder do Financiador ou da Securitizadora, conforme o caso, e 2 (duas) vias não negociáveis.

**2. LOCAL DE EMISSÃO:**

São Paulo – SP.

**3. DATA DE EMISSÃO ("Data de Emissão"):**

29 de abril de 2020.

**4. DATAS DE DESEMBOLSO:**

As datas nas quais os recursos desta CCB serão efetivamente desembolsados, conforme item 1.7 abaixo.

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) a Devedora emite, neste ato, em favor do Financiador, a presente Cédula de Crédito Bancário nº 41500725-9, no valor total de principal de R\$ 30.310.000,00 (trinta

4

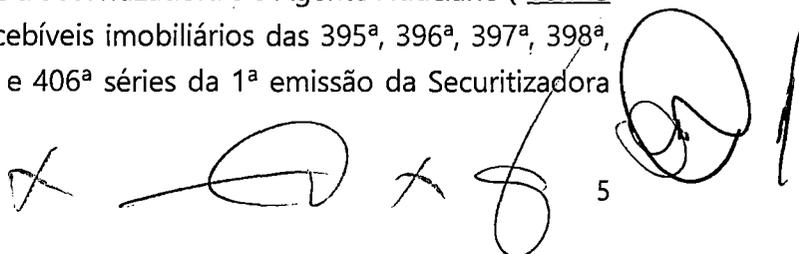
milhões trezentos e dez mil reais), com juros remuneratórios calculados conforme os termos desta CCB, com a finalidade exclusiva de financiar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;

(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 4");

(C) o Financiador emitirá cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários CCB 4 e os créditos imobiliários decorrentes das Cédulas de Crédito Bancário nº 41500687-2, nº 41500688-0, nº 41500724-0, nº 41500726-7, nº 41500727-5, nº 41500728-3, nº 41500729-1, nº 41500730-5, nº 41500731-3, nº 41500732-1 e nº 41500733-0 ("Demais CCB"), também emitidas pela Devedora em favor do Financiador nesta data (os "Créditos Imobiliários Demais CCB" – em conjunto com os Créditos Imobiliários CCB 4, os "Créditos Imobiliários CCB") – as "CCI", por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado, nesta data, entre o Financiador, na qualidade de emissor das CCI, a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade limitada empresária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50 ("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 2017;

(E) a Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, emitirá, por meio do "Termo de Securitização das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª 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 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª séries da 1ª emissão da Securitizadora



5

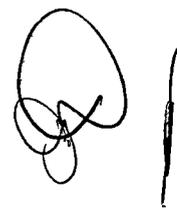
("CRI"), lastreados nas CCI, para distribuição em oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita");

(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) os CRI serão garantidos pelo aval prestado pelos Avalistas nesta CCB ("Aval"), pela cessão fiduciária dos créditos imobiliários já existentes e futuros oriundos das vendas dos lotes de determinados empreendimentos ("Cessão Fiduciária"), sujeita à liberação do gravame atualmente existente sobre tais créditos, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*, a ser celebrado nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária"), e pela alienação fiduciária das quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas" – em conjunto com o Aval e a Cessão Fiduciária, as "Garantias") representativas de 100% (cem por cento) do capital social da **CCG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 1, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.273.193/0001-70 ("CCG"), 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 Reserva, 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 Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre os sócios da CCG e a Securitizadora, com a anuência da CCG e da Devedora, por meio do qual são estabelecidos os termos e condições para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da CCG ("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 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*", celebrado nesta



data entre a Securitizadora e a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, 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, na modalidade "financiamento imobiliário para aplicação em empreendimentos habitacionais", 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\$ 30.310.000,00 (trinta milhões trezentos e dez mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA e acrescido 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 120 (cento e vinte) parcelas mensais, conforme o fluxo de pagamentos constante do Anexo II a esta CCB.

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

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

1.2.1 O valor nominal atualizado ou o saldo do valor atualizado da CCB, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a

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

primeira Data de Desembolso da CCB até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal, o Valor Nominal Atualizado ou o Saldo do Valor Atualizado da CCB ("Valor Nominal Atualizado da CCB").

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 (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), 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 anuais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**n** = número total de índices utilizados na Atualização Monetária dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI e após a Data de Aniversário, valor do número-índice referente ao primeiro mês anterior ao mês de atualização;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

**dup** = número de Dias Úteis entre a data de desembolso da respectiva CCB, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado; e

x

7 8

8

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

Será considerada como a primeira Data de Desembolso, exclusivamente para fins de cálculo, a mesma data em que houver a primeira integralização dos CRI da 398ª Série.

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

Considera-se Data de Aniversário o dia 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 em razão do critério adotado.

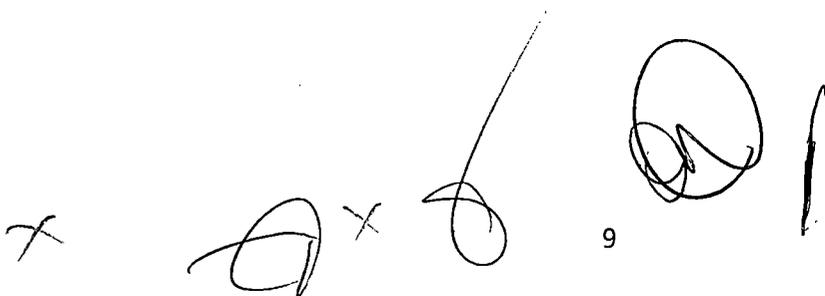
O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

### 1.3. Remuneração

x

A x

9



A Remuneração da 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:

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

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 Aniversário imediatamente anterior, a data de incorporação imediatamente anterior ou data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, e a Data de Aniversário. Após o desembolso da CCB, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.

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

x

x

x

## 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:

$$\mathbf{AM_i = VNa \times TA}$$

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:

$$\mathbf{VNr = VNa - AM_i}$$

**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,

x



x



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 4 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 Reserva; e (iii) a outras deduções previstas no Contrato de Cessão.

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. A emissão desta CCB será considerada aperfeiçoada na primeira Data de Desembolso, servindo o respectivo comprovante de depósito na Conta Autorizada da Devedora como evidência para tanto.

1.7.4. 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 Regular e Amortização Extraordinária Obrigatória



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller signature in the middle, and a circular stamp or signature on the right.

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 da CCB nas seguintes hipóteses:

(a) mediante o recebimento de recursos oriundos dos créditos objeto da Cessão Fiduciária, os quais deverão ser direcionados para amortizar ordinária ou extraordinariamente o saldo devedor da CCB, na forma da Ordem de Pagamentos constante do Contrato de Cessão e nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e

(b) demais termos e condições da Ordem de Pagamentos constante do Contrato de Cessão e nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

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

3.1. A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma parcial ou integral, o pagamento desta CCB mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da efetiva data do pagamento antecipado ("Pagamento Antecipado Voluntário da CCB"). Nessa hipótese, a Devedora ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor parcial ou 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 até o 50º (quinguagésimo) mês da Data de Emissão desta CCB (inclusive), e (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas no Contrato de Cessão, e somente no caso de pagamento integral) e demais obrigações do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) em aberto à época (doravante "Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB").

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

3.1.2. O Pagamento Antecipado Voluntário da CCB somente poderá ser realizado caso também seja realizado o pagamento antecipado voluntário 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 o financiar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

4.1.1. Eventual alteração com relação à destinação dos recursos obtidos com esta CCB poderá ser realizada mediante aditamentos a esta CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a serem celebrados semestralmente para manter atualizada a relação de Empreendimentos Alvo e as proporções de aplicação dos recursos.

4.1.2. A Devedora, desde já, se compromete a encaminhar semestralmente, nos meses de junho e dezembro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório de acompanhamento da destinação dos recursos, conforme modelo do Anexo III ("Relatório") 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. A presente obrigação permanecerá mesmo no caso de amortização antecipada desta CCB, pelo prazo de vencimento original da CCB, ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

4.1.3. Não obstante o disposto acima, a Devedora deverá, sempre que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, por uma Autoridade (conforme definido abaixo), ou ainda para fins de atendimento a Normas (conforme definido abaixo) e a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, enviar cópia dos documentos comprobatórios da aplicação dos recursos à referida Autoridade, bem como cópia de documentos e/ou informações adicionais relacionados aos documentos comprobatórios, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor caso estipulado pela Autoridade ou determinado por uma Norma.



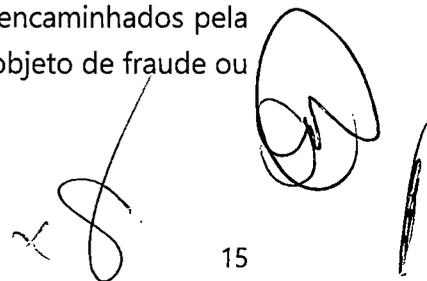
4.1.4. Para fins da Cláusula 4.1.300 acima, entende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, de qualquer instância ou esfera, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público, e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

4.1.5. Entende-se por "Norma": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, portaria, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

4.1.6. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta CCB, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio desta CCB para cada um dos Empreendimentos Alvo, exclusivamente a partir do recebimento do Relatório. Para os fins do disposto na presente Cláusula, as partes desde já concordam que o Agente Fiduciário dos CRI limitar-se-á, tão somente, a verificar o Relatório e esclarecer qualquer eventual dúvida por meio da solicitação dos contratos, notas fiscais, faturas digitalizadas, comprovantes de pagamento, extratos bancários e/ou demonstrativos contábeis da Devedora que demonstrem a correta destinação dos recursos. O Agente Fiduciário dos CRI não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes das notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora que demonstrem a correta destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que as informações constantes do Relatório, bem como os documentos mencionados nesta Cláusula, encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.



4.1.7. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos da CCB para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima dispostos, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as cláusulas acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

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\$ 63.613,58 (sessenta e três mil seiscientos e treze reais e cinquenta e oito centavos), acrescido dos tributos incidentes, conforme previsto na "Seção II - Características da Operação".

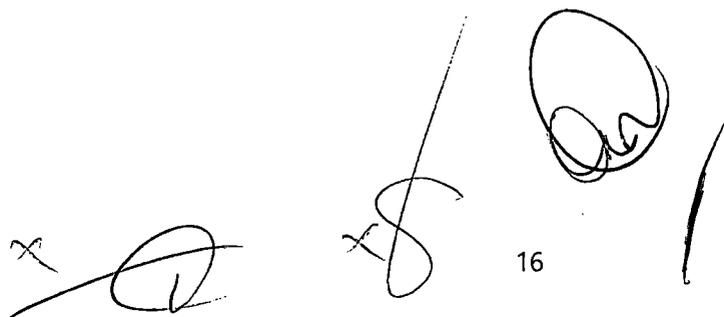
4.3. A Devedora declara que não tomou e não tomará, no futuro, quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos para realizar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Entretanto, será permitida a substituição dos Empreendimentos Alvo, conforme o item 4.1.1 acima, momento em que passa a ser permitida a aquisição de outras fontes ou modalidades de financiamento ao Empreendimento Alvo que for excluído da operação.

4.4. 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 no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, 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:

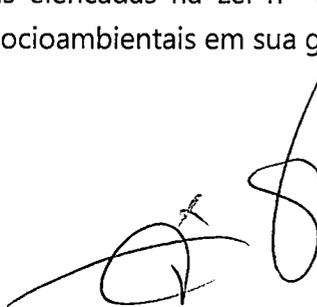
(i) assume a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto ao Credor o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Cédula, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos abaixo;

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



16

- (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 farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (vi) informará o 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 e à Securitizadora 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;
- (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 10.165/2000, 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;

(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; e

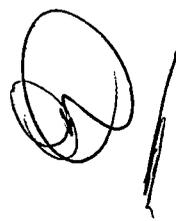
(xvi) enviará anualmente ao Credor e ao Agente Fiduciário declaração atestando a não ocorrência de nenhum dos eventos de vencimento antecipado.

## 5. Despesas

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

5.1.1. Em razão de a finalidade da presente CCB consistir no financiamento ao investimento em empreendimentos habitacionais, esta operação é isenta de IOF, de acordo com a legislação em vigor, especificamente nos termos do inciso I do artigo 9º do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

5.1.1.1. Caso as autoridades fiscais competentes entendam que a finalidade desta CCB não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto 6.306/2007, a Devedora, na qualidade de contribuinte da relação jurídico-tributária decorrente do IOF, obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a arcar integralmente com quaisquer valores de principal, incluindo, mas não se limitando, a multa ou encargos relativos à exigência do IOF, pela União Federal, que tenha como fato gerador o financiamento formalizado pela presente CCB, devendo a Devedora ressarcir o Financiador de todos e quaisquer custos, emolumentos e despesas, inclusive honorários de assessoria legal eventualmente contratados para a defesa, judicial ou administrativa, dos interesses do Financiador decorrentes da cobrança do IOF acima mencionada, observado ainda que a Devedora compromete-se a depositar em favor do Financiador os valores que lhe venham a ser cobrados referentes ao IOF decorrentes desta CCB em até 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento da notificação para tanto, mesmo enquanto esta cobrança estiver sendo discutida judicialmente pelo Financiador.



5.1.2. 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 5.1.1.1 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.

## 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;

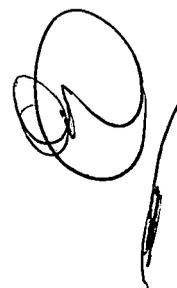
(b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, além de atualização monetária na forma do item 1.3 e seus subitens desta "**Seção IV – Condições da Operação**"; e

(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 4, 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. Garantias

8.1. Após formalizada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB 4, aproveitarão a esta CCB as Garantias.

## 9. Vencimento Antecipado

9.1. Além das hipóteses legais e das demais hipóteses aqui previstas, mediante prévia notificação da Securitizadora por e-mail, 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 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;

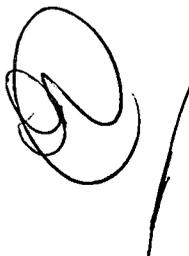
(c) se a Devedora, ou quaisquer sociedades que a controlarem, direta ou indiretamente ("Controladoras"), venham (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão 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, ou, ainda, 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, exceto conforme autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

X

X

X



(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 e/ou seu controle ou ingerência sobre os Empreendimentos Alvo, 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, exceto conforme autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(g) se houver morte dos Avalistas sem que seja estabelecido um novo avalista, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da morte de qualquer Avalista;

(h) 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;

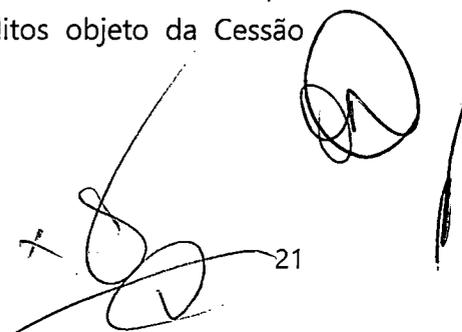
(i) se houver protesto legítimo de títulos contra a Devedora, suas Controladoras ou coligadas, em valor individual igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

(j) 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, 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;

(k) 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;

x

x



21

- (l) ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo os lotes dos empreendimentos cujos créditos sejam objeto da Cessão Fiduciária que afetem a comercialização de seus lotes em estoque;
- (m) descumprimento das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação sem que tenham sido sanados nos prazos e termos lá avençados;
- (n) 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;
- (o) não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer referido no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (p) alteração dos termos e condições dos Contratos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) em desacordo com o Contrato de Servicing;
- (q) caso a Devedora tome qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar inadimplência das CCB;
- (r) depósito de valores decorrentes do pagamento da CCB ou dos créditos objeto da Cessão Fiduciária em conta distinta da Conta Centralizadora;
- (s) 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;
- (t) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou de suas Controladoras que afete o fluxo de pagamentos desta CCB;
- (u) ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Devedora além das CCB, com a finalidade de desenvolver os Empreendimentos Alvo, com exceção do previsto no item 4.3 acima;
- (v) utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas nesta CCB;
- (w) não finalização dos Relatórios Complementares dos Empreendimentos Adicionais, no prazo indicado no Contrato de Cessão, por culpa exclusiva da Devedora;
- (x) caso a Devedora deixe de prestar ao Agente Fiduciário dos CRI qualquer informação relativa à aplicação dos recursos na forma prevista nesta CCB; e



(y) caso a Devedora ou suas Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas 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.

9.2. Caso ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá exigir o imediato pagamento, pela Devedora, (i) do valor integral do saldo devedor das 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, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época.

9.3. A Devedora obriga-se a, tão logo tenham conhecimento da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, comunicar imediatamente a Securitizadora, para que a Securitizadora tome as providências devidas, nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação.

## **10. Cessão e Transferência da CCB**

10.1. Levando-se em conta que os Créditos Imobiliários, decorrentes desta 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.

10.2. 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 expresso consentimento, por escrito, da Securitizadora.

10.3. Os Créditos Imobiliários decorrentes desta CCB serão representados pelas CCI, para sua vinculação aos CRI.

## **11. Disposições Gerais**

11.1. Para os fins desta CCB, Dia(s) Útil(eis) significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária,



qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

11.2. 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 irretratável, 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.

11.3. 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.

11.4. 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:

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi,

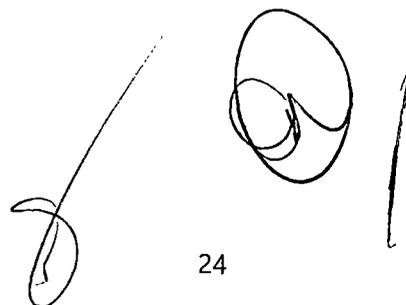
Jaboticabal – SP, CEP14890-214

At.: Claudio Vieira

Telefone: (14) 3209-1000

E-mail: claudio.vieira@grupocem.com.br

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 a Securitizadora:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, nº 213 – Conjunto 41, Vila Olímpia

São Paulo - SP, CEP 04551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Telefone: (11) 4118 0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

11.5. 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, 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. Ficam o Financiador e a Securitizadora expressamente autorizados 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 2.724, de 31 de maio de 2000, do Conselho Monetário Nacional e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.

11.9. 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.

11.10. 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.

11.11. Uma vez aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB 4, 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. Arbitragem

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

12.1.1. 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.

12.2. 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").

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

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

12.2.3. 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.

12.2.4. 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.

12.2.5. 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.

12.2.6. 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.

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

12.2.8. 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.

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

12.2.10. 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.

12.2.11. 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.

12.2.12. 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.

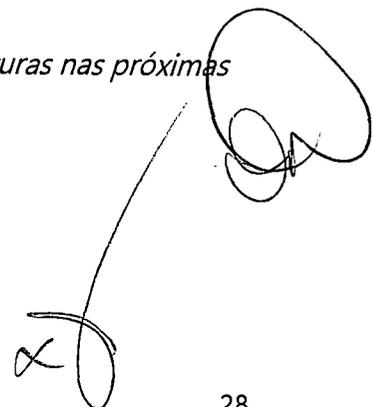
12.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação a esta CCB, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas partes, mesmo após o término ou a extinção 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.

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, 29 de abril de 2020.

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



(Página de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 41500725-9 emitida pela Grupo CEM Participações Ltda. em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)



---

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

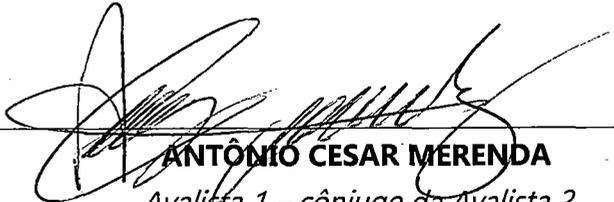
*Devedora*

Nome: **CESAR**

Nome: **CRUSTINA**

Cargo:

Cargo:



---

**ANTÔNIO CESAR MERENDA**

*Avalista 1 – cônjuge da Avalista 2*



---

**MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**

*Avalista 2 – cônjuge do Avalista 1*

---

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

*Financiador*

Nome:

Nome:

**Monica Miuki Fujii**

Cargo:

Cargo:

**Procuradora**

Testemunhas:

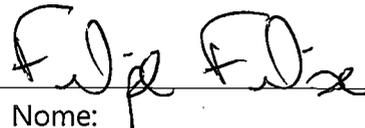


---

Nome: **CLAUDIO R. VIEIRA**

RG: **42.775.412-4**

CPF: **225.235.088-18**



---

Nome:

RG:

CPF:

**Felipe Felix da Silva**

**RG: 41.501.075-5**

**CPF: 425.094.988-51**

**VIA NEGOCIÁVEL****ANEXO I**

da Cédula de Crédito Bancário nº 41500725-9 emitida pela Grupo CEM Participações Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

**Descrição dos Empreendimentos Alvo**

<b>Empreendimento Alvo / Desenvolvedora</b>	<b>Localização</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório de Registro de Imóveis</b>	<b>Tipo</b>	<b>Destinação</b>	<b>Percentual dos recursos aplicado</b>
CARARETO	São José do Rio Preto/SP	189.168	1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Preto	Loteamento	Desenvolvimento do empreendimento (obra)	31%
VICTAGLIANO	São José do Rio Preto/SP	169.897	1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Preto	Loteamento	Desenvolvimento do empreendimento (obra)	19%
ÁREA ECOBRISA	São Carlos/SP	133.916	Cartório de Imóveis de São Carlos	Loteamento	Desenvolvimento do empreendimento (obra)	19%
CONDE DO PINHAL	São Carlos/SP	133.916	Cartório de Imóveis de São Carlos	Loteamento	Desenvolvimento do empreendimento (obra)	17%
QUINTA DO LAGO	São José do Rio Preto/SP	103.175	2º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Preto	Loteamento	Desenvolvimento do empreendimento (obra)	15%

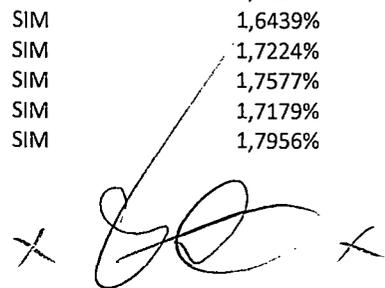
## VIA NEGOCIÁVEL

### ANEXO II

da Cédula de Crédito Bancário nº 41500725-9 emitida pela Grupo CEM Participações  
Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

#### Fluxo de Amortização

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
0	18/05/2020	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
1	18/06/2020	SIM	NÃO	SIM	1,1764%
2	18/07/2020	SIM	NÃO	SIM	1,2122%
3	18/08/2020	SIM	NÃO	SIM	1,2385%
4	18/09/2020	SIM	NÃO	SIM	1,2641%
5	18/10/2020	SIM	NÃO	SIM	1,3058%
6	18/11/2020	SIM	NÃO	SIM	1,3002%
7	18/12/2020	SIM	NÃO	SIM	1,2909%
8	18/01/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4244%
9	18/02/2021	SIM	NÃO	SIM	1,3540%
10	18/03/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4045%
11	18/04/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4524%
12	18/05/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4759%
13	18/06/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4490%
14	18/07/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4999%
15	18/08/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4717%
16	18/09/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4540%
17	18/10/2021	SIM	NÃO	SIM	1,5575%
18	18/11/2021	SIM	NÃO	SIM	1,5063%
19	18/12/2021	SIM	NÃO	SIM	1,5375%
20	18/01/2022	SIM	NÃO	SIM	1,5621%
21	18/02/2022	SIM	NÃO	SIM	1,5320%
22	18/03/2022	SIM	NÃO	SIM	1,7016%
23	18/04/2022	SIM	NÃO	SIM	1,6726%
24	18/05/2022	SIM	NÃO	SIM	1,6523%
25	18/06/2022	SIM	NÃO	SIM	1,6831%
26	18/07/2022	SIM	NÃO	SIM	1,7324%
27	18/08/2022	SIM	NÃO	SIM	1,4589%
28	18/09/2022	SIM	NÃO	SIM	1,5209%
29	18/10/2022	SIM	NÃO	SIM	1,4970%
30	18/11/2022	SIM	NÃO	SIM	1,4922%
31	18/12/2022	SIM	NÃO	SIM	1,5197%
32	18/01/2023	SIM	NÃO	SIM	1,4409%
33	18/02/2023	SIM	NÃO	SIM	1,4053%
34	18/03/2023	SIM	NÃO	SIM	1,5340%
35	18/04/2023	SIM	NÃO	SIM	1,4825%
36	18/05/2023	SIM	NÃO	SIM	1,4715%
37	18/06/2023	SIM	NÃO	SIM	1,5053%
38	18/07/2023	SIM	NÃO	SIM	1,5065%
39	18/08/2023	SIM	NÃO	SIM	1,4737%
40	18/09/2023	SIM	NÃO	SIM	1,5849%
41	18/10/2023	SIM	NÃO	SIM	1,5582%
42	18/11/2023	SIM	NÃO	SIM	1,6157%
43	18/12/2023	SIM	NÃO	SIM	1,6518%
44	18/01/2024	SIM	NÃO	SIM	1,6353%
45	18/02/2024	SIM	NÃO	SIM	1,7412%
46	18/03/2024	SIM	NÃO	SIM	1,7150%
47	18/04/2024	SIM	NÃO	SIM	1,6439%
48	18/05/2024	SIM	NÃO	SIM	1,7224%
49	18/06/2024	SIM	NÃO	SIM	1,7577%
50	18/07/2024	SIM	NÃO	SIM	1,7179%
51	18/08/2024	SIM	NÃO	SIM	1,7956%



52	18/09/2024	SIM	NÃO	SIM	1,8034%
53	18/10/2024	SIM	NÃO	SIM	1,8065%
54	18/11/2024	SIM	NÃO	SIM	1,8901%
55	18/12/2024	SIM	NÃO	SIM	1,8401%
56	18/01/2025	SIM	NÃO	SIM	1,9519%
57	18/02/2025	SIM	NÃO	SIM	1,9550%
58	18/03/2025	SIM	NÃO	SIM	2,0810%
59	18/04/2025	SIM	NÃO	SIM	1,9857%
60	18/05/2025	SIM	NÃO	SIM	2,1346%
61	18/06/2025	SIM	NÃO	SIM	1,9867%
62	18/07/2025	SIM	NÃO	SIM	2,0339%
63	18/08/2025	SIM	NÃO	SIM	2,0380%
64	18/09/2025	SIM	NÃO	SIM	2,0053%
65	18/10/2025	SIM	NÃO	SIM	2,1473%
66	18/11/2025	SIM	NÃO	SIM	2,2035%
67	18/12/2025	SIM	NÃO	SIM	2,1454%
68	18/01/2026	SIM	NÃO	SIM	2,2624%
69	18/02/2026	SIM	NÃO	SIM	2,2209%
70	18/03/2026	SIM	NÃO	SIM	2,1896%
71	18/04/2026	SIM	NÃO	SIM	2,2795%
72	18/05/2026	SIM	NÃO	SIM	2,3859%
73	18/06/2026	SIM	NÃO	SIM	2,2926%
74	18/07/2026	SIM	NÃO	SIM	2,4274%
75	18/08/2026	SIM	NÃO	SIM	2,4894%
76	18/09/2026	SIM	NÃO	SIM	2,5301%
77	18/10/2026	SIM	NÃO	SIM	2,6608%
78	18/11/2026	SIM	NÃO	SIM	2,7204%
79	18/12/2026	SIM	NÃO	SIM	2,7778%
80	18/01/2027	SIM	NÃO	SIM	2,9304%
81	18/02/2027	SIM	NÃO	SIM	2,9054%
82	18/03/2027	SIM	NÃO	SIM	3,0332%
83	18/04/2027	SIM	NÃO	SIM	3,2253%
84	18/05/2027	SIM	NÃO	SIM	3,2738%
85	18/06/2027	SIM	NÃO	SIM	3,3168%
86	18/07/2027	SIM	NÃO	SIM	3,4441%
87	18/08/2027	SIM	NÃO	SIM	3,5175%
88	18/09/2027	SIM	NÃO	SIM	3,6467%
89	18/10/2027	SIM	NÃO	SIM	3,8547%
90	18/11/2027	SIM	NÃO	SIM	3,9025%
91	18/12/2027	SIM	NÃO	SIM	4,1563%
92	18/01/2028	SIM	NÃO	SIM	4,3055%
93	18/02/2028	SIM	NÃO	SIM	4,4507%
94	18/03/2028	SIM	NÃO	SIM	4,7748%
95	18/04/2028	SIM	NÃO	SIM	5,0056%
96	18/05/2028	SIM	NÃO	SIM	5,1639%
97	18/06/2028	SIM	NÃO	SIM	5,5564%
98	18/07/2028	SIM	NÃO	SIM	5,6955%
99	18/08/2028	SIM	NÃO	SIM	5,2528%
100	18/09/2028	SIM	NÃO	SIM	5,5185%
101	18/10/2028	SIM	NÃO	SIM	5,2626%
102	18/11/2028	SIM	NÃO	SIM	5,4946%
103	18/12/2028	SIM	NÃO	SIM	5,7524%
104	18/01/2029	SIM	NÃO	SIM	5,9710%
105	18/02/2029	SIM	NÃO	SIM	6,6321%
106	18/03/2029	SIM	NÃO	SIM	6,9160%
107	18/04/2029	SIM	NÃO	SIM	7,3927%
108	18/05/2029	SIM	NÃO	SIM	7,9470%
109	18/06/2029	SIM	NÃO	SIM	8,6668%
110	18/07/2029	SIM	NÃO	SIM	9,2680%
111	18/08/2029	SIM	NÃO	SIM	10,4158%
112	18/09/2029	SIM	NÃO	SIM	11,4536%
113	18/10/2029	SIM	NÃO	SIM	12,4894%
114	18/11/2029	SIM	NÃO	SIM	14,4997%
115	18/12/2029	SIM	NÃO	SIM	16,4840%
116	18/01/2030	SIM	NÃO	SIM	19,8289%

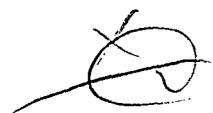








117	18/02/2030	SIM	NÃO	SIM	24,8306%
118	18/03/2030	SIM	NÃO	SIM	33,2927%
119	18/04/2030	SIM	NÃO	SIM	48,9929%
120	18/05/2030	SIM	NÃO	SIM	100,0000%



### ANEXO III

da Cédula de Crédito Bancário nº 41500725-9 emitida pela Grupo CEM Participações Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

#### Minuta de Relatório Semestral

**Referência:** Cédula de Crédito Bancário de nº 41500725-9 emitida pela Grupo CEM Participações Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A. (“CCB”)

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.322.386/0001-50, com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.1 da CCB, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da CCB foram utilizados, até a presente data, conforme descrito abaixo, nos termos dos contratos, das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Nome do Empreendimento Alvo	Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento	Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)

Os representantes legais da Devedora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

[Local], [data].

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

[assinaturas]

