

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO
Patrícia da Rocha Gonçalves - Registradora Designada
Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS
titulosedocs@cartoriogramado.com.br

CERTIDÃO

CERTIFICO que, no Livro B-155 de Registro de Títulos e Documentos desta cidade de Gramado/RS, às folhas 79 F, sob nº 18442, em data de segunda-feira, 24 de agosto de 2020, encontra-se registrado o(a) **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, cujo teor é o seguinte:

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D



CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 11501494-2

Modalidade: Financiamento para aplicação em empreendimentos imobiliários

Taxa de Remuneração: 10,00% (dez por cento) ao ano.

Valor: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

A Emitente, a seguir qualificada, pagará por esta Cédula de Crédito Bancário nº 11501494-2 ("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

1. FINANCIADOR ("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
2. EMITENTE ("Emitente"): GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.		CNPJ/ME: 16.966.397/0001-00
ENDEREÇO: Avenida das Hortênsias, nº 4665 B, sala 01, Bairro Centro, CEP 95670-000	CIDADE: Gramado	ESTADO: Rio Grande do Sul
N.º DA CONTA CORRENTE E AGÊNCIA: Conta corrente de nº 06.070456.0-2 e agência nº 0665		BANCO: Banrisul
3. AVALISTA 1 ("Avalista 1"): Anderson Rafael Caliarí		CPF/ME: 980.416.300-49
ESTADO CIVIL: Casado sob o regime de separação total de bens	PROFISSÃO: Empresário	NACIONALIDADE: Brasileira

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

ENDEREÇO: Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 1, Bairro Avenida Central, CEP 95670- 000,	CIDADE: Gramado	ESTADO: RS
---	--------------------	---------------

4. AVALISTA 2 ("Avalista 2"): Mauro Alexandre Silva da Silva		CPF/ME: 623.958.740-00
ESTADO CIVIL: Divorciado	PROFISSÃO: Empresário	NACIONALIDADE: Brasileira
ENDEREÇO: Rua Teobaldo Fleck, nº 220, apto 208/A, CEP 95670-000	CIDADE: Gramado	ESTADO: RS

5. AVALISTA 3 ("Avalista 3"): Winston Costa Rezende		CPF/ME: 124.646.191-91
ESTADO CIVIL: Casado sob o regime de comunhão parcial de bens	PROFISSÃO: Engenheiro civil	NACIONALIDADE: Brasileira
ENDEREÇO: Rua DP-03, Ch. 02 e 03, Vila Divino Pai Eterno, CEP 74835-658	CIDADE: Goiânia	ESTADO: GO
Cônjuge: Luzia Rozana Gornero Rezende		CPF/ME: 158.003.421-72

6. AVALISTA 4 ("Avalista 4"): Gustavo Gornero Rezende		CPF/ME: 045.089.868-70
ESTADO CIVIL: Casado sob o regime de comunhão parcial de bens	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

II. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

1. VALOR DO CRÉDITO ("Valor do Crédito") R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

<p>2. VALOR DE DESEMBOLSO DO CRÉDITO (<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 anualmente 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>3. PRAZO DA OPERAÇÃO 66 (sessenta e seis) meses, a contar da data de emissão desta CCB.</p>
<p>4. TAXA DE JUROS 10,00% (dez 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>5. ENCARGOS Pré-fixados.</p>
<p>6. INDEXADOR IPCA mensal, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos do item 1.3 e seus subitens da “Seção IV – Condições da Operação”.</p>
<p>7. PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO Mensal.</p>
<p>8. IOF Operação de crédito com alíquota de Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (<u>“IOF”</u>) reduzida a zero, 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 10.414, de 2 de julho de 2020.</p>
<p>9. TARIFA DE ANÁLISE E ESTRUTURAÇÃO (<u>“Tarifa de Análise e Estruturação”</u>) R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido dos tributos incidentes, a ser descontado do Valor do Crédito, na Data de Desembolso.</p>
<p>10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente única e exclusivamente para o reembolso das despesas havidas com as obras de implantação do empreendimento hoteleiro “Gramado Termas Resort Spa”, em desenvolvimento pela Emitente nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (<u>“Empreendimento Imobiliário”</u>), no imóvel objeto da matrícula nº 33.216 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul</p>

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

<p>("Imóvel"), composto por 464 (quatrocentas e sessenta e quatro) unidades ("Unidades"), em 5 (cinco) blocos, que serão dispostas no regime de cotas imobiliárias, fracionadas em 7.449 (sete mil quatrocentas e quarenta e nove) frações imobiliárias, de modo que cada fração dará direito à utilização da respectiva Unidade; conforme detalhadas no <u>Anexo I</u> a esta CCB.</p>
<p>11. DESCRIÇÃO DO FLUXO DE AMORTIZAÇÃO Fluxo de amortização a ser pago pela Emitente nas datas relacionadas no Anexo II a esta CCB.</p>
<p>12. ENCARGOS MORATÓRIOS Conforme o item 6 da "Seção IV – Condições da Operação".</p>
<p>13. PRAÇA DE PAGAMENTO São Paulo – SP.</p>
<p>14. GARANTIAS Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Cessão, abaixo definido) constituídas, em favor do Financiador ou de sua cessionária, qual seja, a 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 ("<u>Credor</u>" ou "<u>Securitizadora</u>", conforme aplicável), as garantias mencionadas no item 8 da "Seção IV – Condições da Operação" ("<u>Garantias</u>").</p>
<p>15. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA A Emitente poderá realizar a amortização extraordinária integral do saldo não amortizado da CCB, nos termos do item 3 da "Seção IV – Condições da Operação".</p>

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

<p>1. NÚMERO DE VIAS: CCB emitida eletronicamente.</p>

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

2. LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.
3. DATA DE EMISSÃO (“ <u>Data de Emissão</u> ”): 14 de julho de 2020
4. DATAS DE DESEMBOLSO (“ <u>Datas de Desembolso</u> ”): As datas nas quais os recursos desta CCB serão efetivamente desembolsados, conforme item 1.9 abaixo.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emitente emite, neste ato, em favor do Financiador, a presente Cédula de Crédito Bancário nº 11501494-2, no valor total de principal de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com juros remuneratórios calculados conforme os termos desta CCB, com a finalidade exclusiva de financiar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (“Financiamento Imobiliário”);

(B) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Emitente 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 Emitente, 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 (“CCI CCB”), para representar os Créditos Imobiliários CCB, , por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI CCB”), celebrado, nesta data, entre o Financiador, na qualidade de emissor da CCI CCB, e 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”);

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

(D) a Securitizadora, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), adquirirá os Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, e os Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias (conforme definidos no Contrato de Cessão), também representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI Frações Imobiliárias" – em conjunto com a CCI CCB, as "CCI") emitidas nos termos de outro "*Instrumento Particular de Emissão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI Frações Imobiliárias" – em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI CCB, as "Escrituras de Emissão de CCI"), celebrado, nesta data, entre a Emitente, na qualidade de emissora das CCI Frações Imobiliárias, e pela Instituição Custodiante, 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 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª 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 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("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 pela Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fiança, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Obras, conforme definições constantes do 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 os valores para constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, conforme definidos 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

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

documentos da operação a seguir elencados (conforme definidos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização): (i) os Contratos Imobiliários; (ii) esta CCB; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) um contrato para reger os serviços de gestão ou monitoramento da carteira de Créditos Imobiliários Totais (conforme definidos no Contrato de Cessão), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emitente 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 ("Servicer"); e (x) 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 Emitente 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\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de 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 66 (sessenta e seis) parcelas mensais, conforme o fluxo de pagamentos constante do Anexo II a esta CCB.

1.2. Valor Nominal Atualizado

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

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

1.2.1 O Valor Nominal ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado da CCB, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da 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 Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, 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_k = 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_{k-1} = 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 Data de Desembolso, ou a última Data de Cálculo, inclusive, e a Data de Cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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. Após a integralização de cada Série de CRI, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dut}{360}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dut}{360}$ 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 Emitente 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

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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 Data de Desembolso, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário 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:

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

Onde:

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

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Desembolso a ser considerada, a Data de Cálculo anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive. Após a integralização de cada Série, 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, 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.

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

1.5. Amortização

As parcelas constantes do fluxo de amortizações estabelecido do Anexo II desta CCB serão pagas pela Emitente, 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:

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

AM_i = 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 Unitário Atualizado após cada amortização:

$$VNr = VNa - AM_i$$

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

VNa = conforme definido acima; e

AM_i = 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 IGP-M, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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 1 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; (iii) aos recursos necessários à constituição do Fundo de Obras; e (iv) 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 da Financiadora.

1.7.3. Em decorrência do disposto nos itens desta "**Seção IV – Condições da Operação**", a Emitente tem ciência de que a presente operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual a Emitente 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. Conforme a legislação atual aplicável, não incide IOF sobre a abertura do crédito realizada por meio desta CCB. Entretanto, a Emitente 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 Emitente em razão desta CCB deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Caso as autoridades fiscais entendam que sobre obrigação de pagamento da Emitente 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

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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

3. Pagamento Antecipado Voluntário da CCB

3.1. A Emitente poderá, 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 30 (trinta) dias corridos da efetiva data do pagamento antecipado, indicando o valor a ser pago antecipadamente ("Pagamento Antecipado Voluntário da CCB"). Nessa hipótese, a Emitente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB indicado no requerimento, a ser abatido 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 valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB, se o Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) e, caso o Pagamento Antecipado Voluntário da CCB recaia sobre a totalidade de seu saldo devedor, 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 da CCB").

3.1.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar à Emitente o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data do pagamento pretendido.

3.1.2. O prazo indicado no item 3.1.1 acima é estipulado 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 decorrente do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB em tempo menor.

3.1.3. O Pagamento Antecipado Voluntário da CCB somente poderá ser realizado caso a Emitente realize a Recompra Facultativa na forma da Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão na mesma proporção do Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB.

4. Obrigações da Emitente

13

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

4.1. Todo e qualquer recurso obtido pela Emitente por meio desta CCB deverá ser utilizado, integral e exclusivamente para fazer frente ao reembolso de despesas havidas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, observado o disposto na Cláusula 8 abaixo.

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

4.2. A Emitente 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\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido dos tributos incidentes, conforme previsto na "Seção II - Características da Operação".

4.3. A Emitente declara que não tomará, no futuro, quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos para fazer frente às despesas havidas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário indicadas no Anexo I. A Emitente declara, ainda, que as despesas havidas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário reembolsadas com recursos desta CCB foram efetivamente incorridas no âmbito das obras do Empreendimento Imobiliário e não foram objeto de outros reembolsos. A Emitente se obriga a utilizar os recursos obtidos por meio desta CCB exclusivamente para o reembolso das despesas aqui referido.

4.4. Na hipótese de o Financiador e/ou Securitizadora vir a ser legal e validamente exigido(s) por qualquer autoridade, a prestar esclarecimentos ou entregar documentos relativos às despesas reembolsadas com recursos desta CCB, a Emitente deverá enviar, obrigatoriamente, ao Financiador e/ou à Securitizadora, os documentos e informações necessários para tanto, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação da Emitente, na medida da respectiva implementação, ou em prazo inferior, conforme tenha sido demandado.

4.5. Das demais Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente:

(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 CCB, 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;

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

- (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 CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (vi) informará o Financiador e o Agente Fiduciário qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta CCB, 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 CCB, no prazo de 01 (um) Dia Útil de sua ciência;
- (viii) não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta CCB 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 CCB, 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 CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;
- (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

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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) cumprirá integralmente as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas);

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

(xvi) 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 15 (quinze) dias, a contar da solicitação do Credor.

4.6. Declarações comuns da Emitente e dos Avalistas: A Emitente 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;

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

(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 Emitente e/ou das Avalistas em prejuízo do Financiador, ou

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

cuja omissão, no contexto da Oferta Restrita, faça com que alguma declaração desta CCB ou nos Documentos da Operação seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(n) as declarações e garantias prestadas nesta CCB são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data de emissão desta CCB 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; e

(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) mantem 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 Emitente e será deduzida do Valor de Desembolso.

5.1.1. Correrão, ainda, por conta da Emitente 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 tiver que incorrer para a cobrança e/ou segurança do seu crédito, bem como quaisquer outros ônus e encargos que venham a ser suportados pelo Financiador e/ou pela Securitizadora relacionados e/ou decorrentes desta CCB, observado o disposto no item 5.2 abaixo.

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

5.2. Sem prejuízo do quanto disposto no item 5.1 acima, e ressalvado o previsto no item 1.8 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 nº 10.305, de 1º de abril de 2020.

5.3.1. A Emitente 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 CCB; ou (b) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem, a Emitente 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 pelo Financiador ou pela Securitizadora.

5.3.1.1. O reembolso de que trata o item 5.3.1 acima, deverá ser realizado pela Emitente 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 Emitente nesta CCB, será devido pela Emitente, 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 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;

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

(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 1, todos e quaisquer pagamentos das parcelas devidas pela Emitente 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. As despesas havidas pela Emitente com o desenvolvimento do Empreendimento Alvo a serem reembolsadas com os recursos oriundos desta CCB se encontram detalhadamente especificadas no Anexo I a esta CCB, e foram realizadas pela Emitente em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência da data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

9. Garantias

9.1. Após formalizada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB, aproveitarão a esta CCB 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, as demais CCB e outros instrumentos que tenham sido firmados com a Securitizadora na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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

(b) descumprimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;

(c) a Emitente, ou qualquer de suas sócias detentoras de mais de 20% (vinte por cento) de seu capital social ("Sócias Relevantes"), venha (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 morte dos Avalistas, sem que, na Assembleia dos Titulares dos CRI, a ser convocada em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da ocorrência do evento, seja estabelecido um novo avalista, que formalize a assunção de tais obrigações no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia, ou, na referida Assembleia, seja dispensada a substituição do Avalista falecido;

(e) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Emitente ou das Sócias Relevantes, que acarrete na alteração de participação de suas Sócias Relevantes na Emitente, ou no controle de suas Sócias Relevantes, e/ou afete a capacidade da Emitente, das Sócias Relevantes e/ou das Garantidoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora; ressalvada a possibilidade de qualquer Sócia Relevante transferir sua participação societária na Emitente, direta ou indiretamente, a um fundo de investimento, desde que, em qualquer caso, a totalidade das quotas representativas do capital social da Emitente permaneça alienada fiduciariamente após tal transferência, como garantia das Obrigações Garantidas; os Avalistas permaneçam nessa condição com relação às Obrigações Garantidas; a administração e gestão da Emitente, aí entendida a condução dos negócios como vem sendo feita até então, inclusive pela manutenção de executivos, práticas de desenvolvimento, comercialização e manutenção do Empreendimento Imobiliário, não seja alterada; e a entidade ou

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

veículo que suceder a Sócia Relevante como sócia da Emitente suceda todas as obrigações assumidas por tal Sócia Relevante nos Documentos da Operação;

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

(g) se as Sócias Relevantes, tanto a GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda. como a Gramado Parks Investimentos e Participações S.A., sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário da Emitente e/ou seu controle sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou os Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia: (i) emissão de novas quotas representativas do capital social da Emitente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social da Emitente que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Emitente; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Emitente; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da Emitente; e (v) participação pela Emitente em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a Emitente deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;

(h) se houver alteração do objeto social da Emitente, 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 Emitente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;

(i) caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, e possam comprometer a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas nesta CCB;

(j) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Emitente, suas controladas, Controladoras ou coligadas, em valor individual igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

(k) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Emitente 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;

(l) se, contra os Avalistas, (i) houver protesto legítimo de títulos, 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, ou (ii) for verificado não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), desde que as hipóteses contidas nos itens "i" e "ii" desta alínea afetem diretamente o aval prestado nesta CCB;

(m) caso, até a obtenção do "Habite-se" total do Empreendimento Imobiliário, os Relatórios de Medição (conforme definidos no Contrato de Cessão) indiquem desvios nas obras ou no Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, a (i) atrasos relevantes e não justificados nas obras, (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras, e (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras, não importando se tais desvios já tenham trazido prejuízo (deterioração) à carteira de Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias;

(n) caso (i) a Emitente deixe de notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de um dos eventos a seguir, ou (ii) a Securitizadora se manifeste contrariamente a um ou mais de tais eventos, exercendo seu direito de veto, e a Emitente não atenda a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais ao Empreendimento Imobiliário, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação, etc;

(o) caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras (conforme definido no Contrato de Cessão, alterações injustificáveis ao cronograma de obras, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega do Empreendimento Imobiliário, as quais devem se dar em 31 de julho de 2020;

(p) caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis no custo estimado das obras do Empreendimento Imobiliário;

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

(q) caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora e do Medidor de Obras ou de empresa de engenharia especializada contratada pela Securitizadora para tal fim ("Empresa de Engenharia") dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que referidas alterações sejam apresentadas pela Emitente à Securitizadora e ao Medidor de Obras ou à Empresa de Engenharia (sendo certo que o silêncio da Securitizadora, do Medidor de Obras e/ou da Empresa de Engenharia ao término deste período não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(r) caso ocorram alterações ou retificações no registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação da Securitizadora antes de sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente; sendo certo que (i) referida autorização deverá ser dada pela Securitizadora dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que as alterações ou retificações sejam apresentadas pela Emitente; e (ii) caso tais alterações não importem em modificação do número de Unidades, não será necessária a aprovação da Securitizadora;

(s) caso a Emitente tome qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias;

(t) caso a Emitente assuma obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução do Empreendimento Imobiliário, ou, ainda, pratique atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades da Emitente e/ou do Empreendimento Imobiliário;

(u) depósito de valores em conta distinta da Conta Centralizadora que não sejam repassados à Securitizadora na forma estabelecida no Contrato de Cessão;

(v) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação sem anuência da Securitizadora;

(w) ajuizamento de ações ou processos envolvendo questionamentos a respeito da aquisição do Imóvel pela Emitente que possam prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias;

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

(x) caso a Emitente, suas controladas, 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 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;

(y) caso as declarações prestadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;

(z) não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer; e

(aa) alteração das declarações das Emitente ou dos Avalistas em relação àquelas prestadas na data de assinatura do Contrato de Cessão; e

(bb) caso seja realizada a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias nos termos do Contrato de Cessão ou seja aplicável a Multa Indenizatória definida na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão.

10.2. Caso ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá exigir o imediato pagamento, pela Emitente, (i) do valor integral do saldo devedor das CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juro 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 Emitente 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.

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

11.1. Esta CCB é emitida eletronicamente e será escriturada, para os fins do artigo 27-A da Lei nº 10.931, pelo Financiador, que registrará, em seus sistemas, a cessão dos Créditos Imobiliários CCB à Securitizadora, .

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

11.2. Esta CCB e/ou a dívida da Emitente perante a Securitizadora não poderão ser cedidas ou transferidas pela Emitente, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso 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 Emitente desde já autoriza o Financiador 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 Emitente 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 Emitente e que sejam relevantes para a avaliação do risco de crédito da Emitente 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 Emitente 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 1 e a excussão desta CCB, aqui previstas.

12. Disposições Gerais

12.1. Para os fins desta CCB, "Dia(s) Útil(eis)" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das partes, e que não seja sábado.

12.2. Nos termos do artigo 369 e demais aplicáveis do Código Civil, na ocorrência de falência, recuperação extrajudicial, recuperação judicial, insolvência da Emitente ou em caso de não pagamento de todo e qualquer valor devido em razão da presente CCB, a Emitente 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 Emitente, através de notificação ou qualquer outra formalidade, reconhecendo, desde já, a Emitente 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 Emitente:

GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.

Avenida das Hortênsias, nº 4665, sala 01, Bairro Centro
Gramado - RS, CEP 95670-000

At.: Sr. Eraldo Barbosa / Anderson Rafael Caliani / Mauro Alexandre Silva da Silva /
Winston Costa Rezende / Gustavo Gornero Rezende

Telefone: (54) 3905-4800 / (51) 98403-7533 / (54) 99166-2048 / (54) 98119-0747 / (62)
99973-0509 / (62) 9973-0503

E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com / anderson@gramadopark.com /
mauro@gramadoparks.com / winstonwgr@gmail.com / gustavo@grconstrutora.com.br

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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. Luís Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515.6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

12.5. A Emitente 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 Emitente, 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 Emitente, 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 Emitente, 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 Emitente 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 Emitente, ficam o Financiador ou a Securitizadora expressamente autorizados a consultar, incluir e ou

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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 Emitente pela consulta, inclusão e/ou divulgação indevida.

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

12.11. Proteção de Dados: A Emitente 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.

12.12. Uma vez aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB decorrentes desta CCB, quaisquer aditamentos a esta CCB poderão ser celebrados pela Securitizadora e pela Emitente 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 independe 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 Emitente em face do Credor ou a qualquer outra pessoa, nos termos desta

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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 Emitente.

12.15. A Emitente 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 irretroatável, 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.

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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.

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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.

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, 14 de julho de 2020.

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

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

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário de nº 11501494-2 emitida pela GTR Hotéis e Resort Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)

DocuSigned by:
Gustavo Gornero Rezende
Assinado por: GUSTAVO GORNERO REZENDE
CPF: 711625115
Data de Assinatura: 14 de julho de 2023 14:48 BRT
ICP-Brasil

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI
CPF: 366415049
Data de Assinatura: 14 de julho de 2023 14:53 BRT
ICP-Brasil

GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.

Emitente

Nome: Gustavo Gornero Rezende

Nome: ANDERSON RAFAEL CALIARI

Cargo: Administrador

Cargo: administrador

DocuSigned by:
Monica Miuki Fujii
Assinado por: MONICA MIUKI FUJII
CPF: 074897958
Data de Assinatura: 14 de julho de 2023 15:08 BRT
ICP-Brasil

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Financiador

Nome: Monica Miuki Fujii

Nome:

Cargo: procuradora

Cargo:

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4699-AC13-0F2E24A74C1D

ANEXO I

da Cédula de Crédito Bancário de nº 11501494-2 emitida pela GTR Hotéis e Resort Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

Detalhamento das despesas de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário reembolsáveis com recursos do Financiamento Imobiliário

Credor	Tipo de Nota	Nº da Nota	Valor Bruto	Emissão
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2192	R\$ 105.925,04	04/09/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2163	R\$ 6.870,24	01/08/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2463	R\$ 50.567,31	07/04/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2418	R\$ 50.375,88	03/03/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2398	R\$ 598.581,99	02/03/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2365	R\$ 300.033,68	04/02/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2368	R\$ 200.022,45	04/02/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2370	R\$ 50.200,18	04/02/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2339	R\$ 50.070,00	27/01/2020
Springer Carrier Ltda	NF	592622	R\$ 358.000,00	27/01/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2325	R\$ 474.445,05	08/01/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2319	R\$ 711.667,59	07/01/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2321	R\$ 145.664,98	07/01/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2322	R\$ 35.191,38	07/01/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2323	R\$ 218.497,47	07/01/2020
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2259	R\$ 511.038,48	29/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2261	R\$ 340.692,32	29/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2262	R\$ 35.138,67	29/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2258	R\$ 156.812,94	29/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2260	R\$ 104.541,97	29/11/2019
Panasonic do Brasil Ltda	NF	95717	R\$ 135.660,59	19/11/2019

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4589-AC13-0F2E24A74C1D

Credor	Tipo de Nota	Nº da Nota	Valor Bruto	Emissão
Panasonic do Brasil Ltda	NF	95720	R\$ 154.042,16	19/11/2019
Panasonic do Brasil Ltda	NF	95718	R\$ 135.660,59	19/11/2019
Herval Industria de Móveis	NF	786698	R\$ 128.946,42	06/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2234	R\$ 439.968,39	04/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2241	R\$ 90.278,69	04/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2233	R\$ 293.312,29	01/11/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2229	R\$ 135.418,03	01/11/2019
Sierra Móveis Ltda	NF	126623	R\$ 199.967,35	10/10/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2212	R\$ 422.851,71	09/10/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2213	R\$ 130.149,70	09/10/2019
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2080	R\$ 496.000,00	21/03/2019
Mantovani Materiais de Construção Ltda	NF	3937	R\$ 217.057,40	20/03/2019
Mantovani Materiais de Construção Ltda	NF	3938	R\$ 116.209,72	20/03/2019
Sierra Móveis Ltda	NFS	620	R\$ 255.000,00	04/02/2019
Tamiris Eliege Tegner Com de Gramas	NF	22450633	R\$ 110.737,08	04/01/2019
Trans Matielli Ltda	NFS	235	R\$ 153.170,00	26/12/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2029	R\$ 164.508,77	19/12/2018
Piscinas Hidrotec Ltda	NFS	2790	R\$ 110.712,00	14/12/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2012	R\$ 304.149,66	30/11/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFSP	2016	R\$ 327.508,43	30/11/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2010	R\$ 1.186.183,68	30/11/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2011	R\$ 150.340,08	30/11/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2014	R\$ 1.277.282,87	30/11/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2015	R\$ 142.772,81	30/11/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	2001	R\$ 180.000,00	22/11/2018
BDS AR Condicionado Ltda	NF	2018/657	R\$ 178.785,14	20/11/2018
Trans Matielli Ltda	nfs	226	R\$ 86.215,00	07/11/2018

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

Credor	Tipo de Nota	Nº da Nota	Valor Bruto	Emissão
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	1991	R\$ 2.637.559,27	01/11/2018
Irmãos Kunst Construção Ltda	NFS	1990	R\$ 154.536,07	01/11/2018
Total			R\$ 15.019.321,52	

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

ANEXO II

da Cédula de Crédito Bancário de nº 11501494-2 emitida pela GTR Hotéis e Resort Ltda., em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP

Fluxo de Amortização

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/08/2020	SIM	NÃO	SIM	1,0390%
2	20/09/2020	SIM	NÃO	SIM	1,2897%
3	20/10/2020	SIM	NÃO	SIM	1,3551%
4	20/11/2020	SIM	NÃO	SIM	1,3079%
5	20/12/2020	SIM	NÃO	SIM	1,3744%
6	20/01/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4428%
7	20/02/2021	SIM	NÃO	SIM	1,4369%
8	20/03/2021	SIM	NÃO	SIM	1,5076%
9	20/04/2021	SIM	NÃO	SIM	1,5423%
10	20/05/2021	SIM	NÃO	SIM	1,5402%
11	20/06/2021	SIM	NÃO	SIM	1,5768%
12	20/07/2021	SIM	NÃO	SIM	1,6148%
13	20/08/2021	SIM	NÃO	SIM	2,2450%
14	20/09/2021	SIM	NÃO	SIM	2,5897%
15	20/10/2021	SIM	NÃO	SIM	2,7393%
16	20/11/2021	SIM	NÃO	SIM	2,9458%
17	20/12/2021	SIM	NÃO	SIM	3,1530%
18	20/01/2022	SIM	NÃO	SIM	2,9919%
19	20/02/2022	SIM	NÃO	SIM	2,9759%
20	20/03/2022	SIM	NÃO	SIM	3,1930%
21	20/04/2022	SIM	NÃO	SIM	3,2108%
22	20/05/2022	SIM	NÃO	SIM	3,2293%
23	20/06/2022	SIM	NÃO	SIM	3,5642%
24	20/07/2022	SIM	NÃO	SIM	3,6892%
25	20/08/2022	SIM	NÃO	SIM	3,5773%
26	20/09/2022	SIM	NÃO	SIM	3,7497%
27	20/10/2022	SIM	NÃO	SIM	3,9601%
28	20/11/2022	SIM	NÃO	SIM	4,1766%
29	20/12/2022	SIM	NÃO	SIM	4,5726%
30	20/01/2023	SIM	NÃO	SIM	4,6782%
31	20/02/2023	SIM	NÃO	SIM	4,4704%
32	20/03/2023	SIM	NÃO	SIM	4,7732%
33	20/04/2023	SIM	NÃO	SIM	4,9119%
34	20/05/2023	SIM	NÃO	SIM	5,1227%
35	20/06/2023	SIM	NÃO	SIM	5,5226%
36	20/07/2023	SIM	NÃO	SIM	5,3280%
37	20/08/2023	SIM	NÃO	SIM	5,3622%
38	20/09/2023	SIM	NÃO	SIM	5,7539%
39	20/10/2023	SIM	NÃO	SIM	6,1298%

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 18442

DocuSign Envelope ID: 7CE1E3F4-021E-4599-AC13-0F2E24A74C1D

40	20/11/2023	SIM	NÃO	SIM	6,4017%
41	20/12/2023	SIM	NÃO	SIM	6,6761%
42	20/01/2024	SIM	NÃO	SIM	6,9349%
43	20/02/2024	SIM	NÃO	SIM	7,5799%
44	20/03/2024	SIM	NÃO	SIM	8,0884%
45	20/04/2024	SIM	NÃO	SIM	8,7376%
46	20/05/2024	SIM	NÃO	SIM	9,4257%
47	20/06/2024	SIM	NÃO	SIM	9,7919%
48	20/07/2024	SIM	NÃO	SIM	9,9192%
49	20/08/2024	SIM	NÃO	SIM	10,4184%
50	20/09/2024	SIM	NÃO	SIM	10,8268%
51	20/10/2024	SIM	NÃO	SIM	11,8622%
52	20/11/2024	SIM	NÃO	SIM	12,6031%
53	20/12/2024	SIM	NÃO	SIM	12,8229%
54	20/01/2025	SIM	NÃO	SIM	13,1499%
55	20/02/2025	SIM	NÃO	SIM	13,8220%
56	20/03/2025	SIM	NÃO	SIM	14,9167%
57	20/04/2025	SIM	NÃO	SIM	15,8417%
58	20/05/2025	SIM	NÃO	SIM	17,4698%
59	20/06/2025	SIM	NÃO	SIM	19,2137%
60	20/07/2025	SIM	NÃO	SIM	20,1021%
61	20/08/2025	SIM	NÃO	SIM	21,7116%
62	20/09/2025	SIM	NÃO	SIM	26,1668%
63	20/10/2025	SIM	NÃO	SIM	32,5064%
64	20/11/2025	SIM	NÃO	SIM	42,2540%
65	20/12/2025	SIM	NÃO	SIM	56,5927%
66	20/01/2026	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

40

O referido é verdade e dou fé.
Gramado/RS, terça-feira, 25 de agosto de 2020.

Patricia da Rocha Gonçalves - Registradora Designada

Emolumentos:

Total: R\$ 22,70 + R\$ 4,70 = R\$ 27,40

Busca: R\$ 8,70 (0250.01.1300002.16326 = R\$ 1,40)

Processamento eletrônico: R\$ 5,00 (0250.01.1300002.16325 = R\$ 1,40)

Certidão TD: R\$ 9,00 (0250.02.1300002.00739 = R\$ 1,90)

ICL



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097519 54 2020 00000491 44