



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 51500044-2 – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO  
("Cédula")

<b>Valor do Crédito</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Local de Emissão</b>	<b>Data do Vencimento</b>
R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)	08 de julho de 2021	Rio de Janeiro	20 de dezembro de 2024

**A. QUADRO RESUMO**

**CREDOR:**

**COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Credor").

**DEVEDORA/EMITENTE:**

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora" ou "Emitente").

**CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA DEVEDORA:**

Conta corrente nº 14162-4, agência 2798, Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação").

**AVALISTA:**

**GAFISA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Gafisa" ou "Avalista");



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

E, ainda, na qualidade de interveniente:

<b>INTERVENIENTE ANUENTE:</b>
<b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (" <u>Securitizadora</u> ").

Credor, Devedora, Avalista e a Securitizadora em conjunto denominados "Partes" e, individual e indistintamente denominadas "Parte".

**I - CONDIÇÕES GERAIS DO FINANCIAMENTO:**

<b>1. VALOR DO CRÉDITO:</b> R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), observadas as condições de liberação previstas da Cláusula 2 abaixo (" <u>Valor do Crédito</u> ").
<b>2. VALOR LÍQUIDO DO CRÉDITO:</b> R\$37.282.954,04 (trinta e sete milhões, duzentos e oitenta e dois mil e novecentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos), correspondente ao Valor do Crédito deduzido dos tributos, encargos incidentes, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Custos <i>Flat</i> , abaixo definidos (" <u>Valor Líquido do Crédito</u> ").
<b>3. PRAZO DA OPERAÇÃO:</b> 1.261 (mil duzentos e sessenta e um) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão da CCB.
<b>4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:</b> não há.
<b>5. JUROS REMUNERATÓRIOS:</b> juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento.
<b>6. ENCARGOS MORATÓRIOS:</b> multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro-rata dia</i> , se necessário, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora.
<b>7. DATA DO VENCIMENTO DA DÍVIDA:</b> conforme quadro do Anexo I desta Cédula.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

<p><b>8. DATA PARA PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS:</b> mensal, nas datas constantes do Anexo I desta Cédula.</p>	<p><b>9. DATA PARA PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA:</b> mensal, nas datas constantes do Anexo I desta Cédula, observado o período de carência de 24 (vinte e quatro meses) contados da Data da Primeira Integralização.</p>
<p><b>10. IOF:</b> Considerando que o presente financiamento imobiliário se destina à construção de empreendimento habitacional, não haverá incidência de IOF, considerada a previsão contida no artigo 9º, inciso I do Decreto nº 6.306/07.</p>	
<p><b>11. TAC – TARIFA DE ANÁLISE DE CRÉDITO:</b> R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de impostos, a serem pagos ao Credor, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, após integralização dos CRI pelos investidores, sendo devida, inclusive, em caso de rescisão ou resolução da presente Cédula, por qualquer causa ou motivo expresso, caso em que o pagamento será devido até o 5º (quinto) Dia Útil da referida rescisão ou resolução, conforme o caso.</p>	
<p><b>12. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:</b> Os recursos objeto do presente financiamento imobiliário serão destinados pela Devedora para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definido), conforme cronograma indicativo de destinação de recursos, previsto no Anexo III desta Cédula ("<u>Cronograma Indicativo</u>").</p>	
<p><b>13. DA SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS DECORRENTES DESTA CÉDULA:</b></p> <p>Os créditos decorrentes desta Cédula ("<u>Créditos Imobiliários</u>") serão cedidos pelo Credor à Securitizadora, por meio do "<i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>", a ser firmado, nesta data, entre o Credor e a Securitizadora, com a anuência da Devedora e da Avalista ("<u>Cessão de Créditos Imobiliários</u>" e "<u>Contrato de Cessão</u>", respectivamente).</p> <p>Ato contínuo, a Securitizadora emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real, na forma prevista na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários ("<u>CCI</u>"), por meio da "<i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural</i>" a ser celebrada nesta data ("<u>Escritura de Emissão de CCI</u>").</p> <p>Os Créditos Imobiliários, devidamente representados pela CCI, serão utilizados como lastro da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("<u>CRI</u>") da 250ª Série da 4ª emissão da Securitizadora, realizada nos termos do "<i>Termo de Securitização da 250ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i>", a ser celebrado,</p>	



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

nesta data, pela Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário", "Termo de Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente).

Em razão da vinculação mencionada acima, a Devedora e a Avalista têm ciência e concordam, sem ressalvas, que:

(a) uma vez emitida a CCI prevista acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade da CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI;

(b) diante da Cessão de Créditos Imobiliários, a liberação de quaisquer recursos decorrentes desta Cédula pelo Credor encontra-se sujeita às respectivas integralizações dos CRI, sendo certo que tais recursos serão retidos pela Securitizadora na conta nº 3308-1, agência 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237), vinculada à Operação de Securitização, de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado") e, disponibilizados à Devedora somente mediante evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, cuja verificação será mensal, e a verificação das demais condições de liberação previstas nesta Cédula;

(c) considerando a cessão acima, a liberação dos recursos pelo Credor à Devedora será realizada diretamente pela Securitizadora, com recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado, decorrentes da integralização dos CRI, por conta e ordem do Credor;

(d) para os fins desta Cédula, todas as decisões somente poderão ser tomadas pela Securitizadora, após manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização;

(e) a manutenção da existência, validade e eficácia da Cédula, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Securitizadora, das obrigações assumidas em



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

decorrência dos CRI, encontra-se vinculada ao fiel cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Cédula, observados, ainda, os termos e as condições estabelecidos nos demais Documentos da Operação (definidos abaixo); e

(f) esta Cédula integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Cédula, os seguintes documentos: (a) o Contrato de Cessão, (b) a Escritura de Emissão de CCI, (c) o Contrato de Cessão Fiduciária (a seguir definido), (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (a seguir definido), (e) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (a seguir definido); (f) o Termo de Securitização; (g) o Contrato de Monitoramento (abaixo definido); (h) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (i) o "Instrumento Particular de Prestação de Serviços", a ser celebrado entre o Agente de Medição, a Securitizadora e a Devedora; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (em conjunto, os "Documentos da Operação"), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**13. GARANTIAS:** Em adição ao Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas (abaixo definidos), será constituída no âmbito da Operação de Securitização, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 6 abaixo.

## 2. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:

**1. DESCRIÇÃO:** "Empreendimento Cyano", localizado na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010 ("Empreendimento Imobiliário" ou "Imóvel"), desenvolvido pela Devedora, na qualidade de proprietária e incorporadora.

Foi constituído patrimônio de afetação no Empreendimento Imobiliário, conforme Averbação nº 31 de 07 de outubro de 2019 na Matrícula nº 14.753 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro e transportado à Averbação nº 6 da Matrícula nº 454.655, na forma prevista na Lei 4.591/64. O Imóvel encontra-se cadastrado sob nº 1167767-1; 00184901-3 e 1995439-5, perante a municipalidade do Rio de Janeiro.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**2. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:**

Até agosto de 2023, ou seja, em até 25 (vinte e cinco) meses, contados da presente data ("Data de Conclusão das Obras").

**3. CUSTO DE CONSTRUÇÃO:**

Custo de construção, conforme previsto na "Validação de Orçamento", realizada em junho de 2021, pela **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP nº 01.402-000, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43 ("Agente de Medição"), estimado no montante de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Custo de Construção").

**4. SEGUROS:**

**A. Seguro de Responsabilidade Civil (RCC):** Em valor não inferior a R\$118.149.265,07 (cento e dezoito milhões, cento e quarenta e nove mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sete centavos) e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Imobiliário ("Seguro de Responsabilidade Civil");

**B. Seguro de Riscos de Engenharia:** Em valor não inferior ao Custo de Construção, tendo o Credor ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e

**C. Seguro do Imóvel:** Seguro a ser contratado nos termos do item "**D**" abaixo, em valor não inferior ao Custo de Construção, com cobertura que abranja, inclusive, mas não apenas, incêndios, desmoronamentos, alagamentos, tumultos e o roubo de bens do condomínio ("Seguro do Imóvel" e, em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, os "Seguros").

Os Seguros previstos nas alíneas "A" e "B" acima deverão ser contratados pela Devedora e serão mantidos em pleno vigor e eficácia até a realização da competente Assembleia Geral de Instalação do Condomínio do Empreendimento Imobiliário ("AGI"), às expensas da Devedora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.

**D.** Após a realização da competente AGI, a Devedora deverá comprovar à Securitizadora a contratação pelo condomínio do Empreendimento Imobiliário do



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Seguro do Imóvel em até 5 (cinco) dias contados da AGI ("Prazo de Contratação"), observada a obrigação de endosso acima proporcional às unidades em estoque.

Independentemente de a Devedora comprovar a contratação do Seguro do Imóvel, a Devedora deverá, em até 120 (cento e vinte) dias contados do registro do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, contratar o Seguro de Danos Físicos no Imóvel exclusivamente para as unidades do Empreendimento Imobiliário que ainda estejam em estoque à época ("Seguro de Danos Físicos"), observada a obrigação de endosso acima que deverá ser demonstrada à Securitizadora em até 5 (cinco) dias contados da efetivação da contratação.

Em todo caso, os seguros serão contratados às expensas da Devedora, que se obriga a, nesta ocasião, apresentar ao Credor e à Securitizadora em 5 (cinco) dias contados da contratação, com cópia ao Agente Fiduciário, as respectivas apólices, acompanhadas da comprovação dos seus endossos à Securitizadora, de modo que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente à respectiva indenização, sendo certo que a falta de contratação ou endosso dos seguros configurará hipótese de vencimento antecipado por descumprimento de obrigação, nos termos previstos nesta CCB.

---

## **B. CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

---

Pela presente "*Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário*" ("CCB"), as Partes têm, entre si, justo e contratado, o financiamento imobiliário para construção e desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, dentro das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, conforme o disposto na Lei nº.514/97, e de acordo com as cláusulas e condições adiante consignadas:

Por solicitação da Devedora, o Credor, neste ato, concede em seu favor, o financiamento imobiliário no valor de **R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)** a ser liberado na forma estipulada na Cláusula 3 abaixo, cujo produto líquido a Devedora se obriga a destinar à construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ("Financiamento Imobiliário").

### **1. DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**1.1. Destinação dos Recursos.** O Valor Líquido do Crédito captado pela Devedora por



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

meio da presente Cédula será destinado integralmente para a construção e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ("Despesas Futuras"), conforme Cronograma Indicativo constante do Anexo III a esta Cédula.

a) A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até o último 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de julho e janeiro, sendo a primeira comprovação em julho, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo IV ("Relatórios de Destinação de Recursos"), descrevendo os valores e percentuais do Valor Líquido do Crédito destinados ao Empreendimento Imobiliário, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos ("Documentos Comprobatórios Despesas Futuras") e cópia do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, para fins de caracterização dos recursos oriundos desta Cédula ("Cronograma Físico Financeiro"). Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

b) O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado, devendo, no entanto, ser observada a Data de Conclusão das Obras. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

c) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente





*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

d) A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar ao Credor e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, as multas e/ou demais encargos, caso (i) a utilização de qualquer montante do Valor Líquido do Crédito não seja destinada à construção e/ou ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Imobiliário não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor ou pela Securitizadora em função de questionamento por parte de quaisquer autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 2 (dois) dias úteis a contar do seu recebimento pelo Credor ou pela Securitizadora, conforme o caso.

e) Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, a Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares de CRI, o Credor, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios, excluindo lucros cessantes) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Cédula de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI.

f) A Devedora, desde já autoriza o Credor, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio desta Cédula, referente às Despesas Futuras, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o esaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

g) Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista na Cláusula 1.1 acima, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

h) O descumprimento das obrigações dispostas no presente item 1.1 resultará no vencimento antecipado desta Cédula, na forma prevista na Cláusula 10 desta Cédula.

i) O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

**2. DA CAPTAÇÃO DOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DO VALOR DO CRÉDITO**

**2.1.** A captação do Valor do Crédito, por meio da integralização dos CRI, será realizada em 04 (quatro) parcelas, a ser integralizado pelos respectivos subscritores na Conta do Patrimônio Separado, sendo:

- (a) a primeira parcela no valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 2.1.2 abaixo, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do atendimento à totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização, previstas na Cláusula 2.2 abaixo ("Data da Primeira Integralização" e "Primeira Integralização", respectivamente); e
- (b) as demais parcelas serão creditadas na Conta do Patrimônio Separado nos valores abaixo indicados, mediante recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nos termos da alínea "e" abaixo, em até 18 (dezoito) meses contados da Data da Primeira Integralização, desde que atendidas as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, previstas na Cláusula 2.3 abaixo, conforme verificado a cada nova integralização ("Integralizações Subsequentes"):

<b>Integralização</b>	<b>Valor a ser Integralizado (R\$), acrescido da Remuneração, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização</b>
# 2	R\$20.000.000,00



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

# 3	R\$10.000.000,00
# 4	R10.000.000,00

- c) As liberações de recursos à Devedora se encontram condicionados ao recebimento pela Securitizadora dos respectivos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI. Dessa forma, caso os CRI não sejam integralizados em montante suficiente, o Credor ficará desobrigado de realizar a totalidade ou parte de referidos pagamentos, conforme o caso, de forma que o Valor do Crédito desta Cédula será considerado o Valor do Crédito efetivamente integralizado pelos adquirentes dos CRI.
- d) Implementadas todas as condições precedentes previstas nos Documentos da Operação, o valor de qualquer uma das Integralizações Subsequentes somente será disponibilizado à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na forma e prazos previstos na Cláusula 3 abaixo.
- e) Os CRI serão subscritos por meio do envio de ordem de investimento, na qual os investidores subscreverão determinada quantidade dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta, sendo certo que a subscrição dos CRI emitidos deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão desta Cédula (“Prazo de Colocação”). Os CRI subscritos serão integralizados em até 04 (quatro) Dias Úteis contados de cada correspondência lhe encaminhada pela Securitizadora, informando a correspondente quantidade de CRI e valor a ser valor integralizado, mediante o cumprimento das Condições Precedentes em cada uma das integralizações.

**2.1.1.** As Partes desde já convencionam que do valor da Primeira Integralização deverá ser:

- (a) retido o montante de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para composição do fundo de despesas (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo II a esta Cédula (“Fundo de Despesas”);
- (b) descontado o valor de R\$2.243.598,97 (dois milhões, duzentos e quarenta e três mil, quinhentos e noventa e oito reais e noventa e sete centavos) para o



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

pagamento das despesas flat, previstas no Anexo II desta Cédula ("Custos Flat");  
e

- (c) retido o montante de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) para composição do fundo de reserva ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas em caso de inadimplimento nas datas em que são devidas ("Fundo de Reserva").

**2.1.2.** O Valor Líquido do Crédito originado de cada Integralização dos CRI permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora conforme disposto na Cláusula 3 abaixo.

**2.1.3** Caso, por qualquer motivo, o Fundo de Reserva fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Despesas fique abaixo de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e/ou o Valor Inicial do Fundo de Despesas deverão ser recompostos respectivamente (i) até o Valor Inicial do Fundo de Despesas e (ii) até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva com os recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos, ou caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado, prioritariamente, com recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes ou por aporte direto da Devedora, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula.

**2.2 Condições Precedentes para a Primeira Integralização.** A Primeira Integralização dos CRI encontra-se condicionada ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes Primeira Integralização"):

- a) Formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, conforme aplicável) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das respectivas partes;
- b) Protocolo na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") e na ("JUCESP"), das aprovações societárias da Devedora e da Avalista, todas



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, observados os termos da Lei nº. 14.030, de 28 de julho de 2020;

- c) Registro do Contrato de Cessão, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Porto Alegre/RS, do Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP;
- d) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária;
- e) Registro desta Cédula, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Porto Alegre/RS, do Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP;
- f) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- g) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária Ações, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP;
- h) Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de registro de ações da Devedora;
- i) Comprovação da contratação pela Devedora do Agente de Medição e do Agente de Monitoramento, através da formalização dos respectivos contratos de prestação de serviços;
- j) As declarações dadas pela Devedora e pelas Avalista, nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas;
- k) Não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido);
- l) A emissão e subscrição de CRI em montante equivalente a, no mínimo, o valor da Primeira Integralização;



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- m) Registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no Termo de Securitização; e
- n) Recebimento pela Securitizadora de opinião legal emitida pelos advogados contratados, com relação à regularidade da constituição da Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, e a conclusão da auditoria relacionado à Devedora, à Avalista e ao Empreendimento Imobiliário, ambos em termos satisfatórios à Securitizadora.

**2.3 Condições Precedentes para as Integralizações Subsequentes.** A segunda integralização dos CRI, bem como as integralizações subsequentes encontram-se condicionadas ao atendimento, de forma cumulativa, a cada nova integralização, das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes Integralizações Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Integralização, as "Condições Precedentes"):

- a) Cumprimento e/ou manutenção da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;
- b) Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- c) Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, apresentação à Securitizadora da comprovação da contratação do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia e dos seus respectivos endossos à Securitizadora;
- d) Exclusivamente para a Segunda Integralização do CRI, registro na JUCESP e na JUCERJA, conforme o caso, das aprovações societárias da Avalista e da Devedora, necessária para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- i) Apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que não conste apontamento de atraso das obras do Empreendimento Imobiliário superior a 10% (dez por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

3.4.3.1 abaixo;

- j) A subscrição de CRI em montante equivalente a, no mínimo, o valor de cada integralização;
- k) Atendimento da Razão Mínima de Garantia a partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização;
- l) Comprovação do envio de notificação aos adquirentes que tenham celebrado Contratos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- m) Cumprimento, pela Devedora e pela Avalista, de todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; e
- n) Envio de declaração emitida pela Devedora e pela Avalista à Securitizadora atestando que (i) não se encontra em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado e (ii) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes desta Cédula e dos demais Documentos da Operação, na forma da minuta constante do Anexo V.

**2.4.** Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes Primeira Integralização não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data da Emissão desta Cédula, prorrogável automaticamente por um período adicional de 30 (trinta) dias, caso a Devedora demonstre estar envidando os seus melhores esforços para o atendimento de exigências formuladas pelos cartórios competentes, independentemente de culpa, ação ou omissão da Devedora, a presente Cédula não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Devedora de pagar/reembolsar o Credor, a Securitizadora, os titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas em relação à essa Cédula e com a Operação de Securitização.

**2.4.1.** Caso, por qualquer motivo, as Condições Precedentes Subsequentes não sejam cumpridas até as respectivas datas máximas de integralização previstas na Cláusula 2.1, alínea (b) acima, os subscritores dos CRI, mediante deliberação em assembleia geral especialmente convocada para este fim nos termos do Termo de Securitização, terão a opção de (i) prorrogar o prazo para cumprimento das referidas Condições



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

Precedente; (ii) renunciar à(s) Condição(ões) Precedente(s) não atendidas, efetuando a respectiva integralização dos CRI, permanecendo neste caso os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado até o atendimento das referidas Condição(ões) Precedente(s) não atendidas, nos termos da Cláusula 3.2 abaixo; ou (iii) declarar o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos desta CCB.

**3. DAS CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO PARA A DEVEDORA**

**3.1. Liberação da primeira parcela do Valor Líquido do Crédito à Devedora.** A liberação da primeira parcela do Valor Líquido do Crédito retido na Conta do Patrimônio Separado à Devedora pela Securitizadora, mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação, ocorrerá em até 01 (um) Dia Útil após a verificação do cumprimento cumulativo das condições abaixo indicadas ("Data da Primeira Liberação"):

- a) Cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Primeira Integralização;
- b) Baixa da hipoteca registrada sob o nº AV-4 na matrícula do Imóvel; e
- c) Atendimento da Razão Mínima de Garantia.

**3.2 Liberação das demais parcelas do Valor Líquido de Crédito à Devedora.** A liberação das demais parcelas dos recursos do Financiamento Imobiliário retidos na Conta do Patrimônio Separado deverá ocorrer mensalmente, até o 4º (quarto) Dia Útil de cada mês, a contar da data da Segunda Integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Liberação"), no montante equivalente à projeção de valores a serem incorridos nas obras no mês vigente, acrescido de eventuais custos incorridos nos meses anteriores que não tenham sido considerados em liberações já efetuadas, conforme o relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Imobiliário ("Relatório de Medição"), elaborado pelo Agente de Medição, após a comprovação, análise e aprovação, pela Securitizadora, da totalidade dos procedimentos/documentos abaixo especificados ("Condições Precedentes para as Liberações Subsequentes"):

- a) Cumprimento e/ou manutenção das Condições Precedentes para a respectiva integralização; e





*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

b) Atendimento à Razão Mínima de Garantia.

**3.2.1.** Em cada Data de Liberação, desde que atendidas as condições acima elencadas, a Securitizadora liberará à Devedora o valor correspondente ao indicado na Cláusula 3.2 acima, limitado ao montante efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado, referente exclusivamente aos valores integralizados pelos subscritores dos CRI e descontados os valores referentes ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas.

**3.2.2.** Fica estabelecido que as condições para a liberação das parcelas, previstas nas Cláusulas acima, são cumulativas, sendo que eventual dispensa dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, podendo referida condição ser exigida a qualquer momento, inclusive para a liberação de parcelas futuras, sendo certo ainda, que novos documentos e/ou esclarecimentos poderão ser exigidos, após a análise da documentação entregue pela Devedora.

**3.2.3.** Fica expressamente estipulado entre as Partes contratantes que as importâncias relativas aos encargos decorrentes desta Cédula ou de lei, correspondentes a cada uma das parcelas do financiamento, serão descontadas das parcelas a serem liberadas à Devedora, nas datas previstas para cada liberação.

**3.3.** Fica estabelecido que a falta de recebimento da comunicação ou do aviso de cobrança acima mencionados não exime a Devedora de efetuar qualquer dos pagamentos previstos na presente Cédula, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

**3.4.** Acompanhamento e Medição das Obras. Caberá ao Agente de Medição o acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o Relatório de Medição, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil ("Data de Medição").

**3.4.1.** A Devedora desde já se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição e ao Agente de Monitoramento, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos na Cláusula acima até o dia 10 (dez) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil. Além disso, se obriga a disponibilizar os acessos e informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Medição e/ou pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**3.4.2.** O pagamento da remuneração do Agente de Medição será efetuado com os recursos do Fundo de Despesas, nos termos acordados no "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços*", a ser celebrado entre a Securitizadora, o Agente de Medição e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente.

**3.4.3.** O Relatório de Medição deverá sempre conter, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Imobiliário, inclusive projeção específica de custos para o mês e para o semestre imediatamente posterior à respectiva Data de Medição, sendo que referidas projeções deverão contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("INCC-M").

**3.4.3.1.** O Relatório de Medição disponibilizado na primeira Data de Medição deverá conter, em adição ao conteúdo mencionado na Cláusula 3.4.3 acima, o cronograma físico indicativo das obras do Empreendimento Imobiliário, que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras, em especial para fins das liberações previstas nesta Cláusula 3 ("Cronograma de Obras").

**3.5.** Aplicações Financeiras. Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão, a critério da Securitizadora, ser aplicados por liberalidade da Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser Títulos de emissão do Tesouro Nacional, Fundos de Investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Itaú-Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A. ("Aplicações Financeiras"). As Aplicações Financeiras realizadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Não haverá por parte da Securitizadora a garantia de aplicação ou qualquer garantia em relação ao rendimento das Aplicações Financeiras.

**3.5.1.** Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e serão liberados para a Devedora, líquidos dos tributos incidentes, na Conta de Livre Movimentação, caso as Obrigações Garantidas sejam sanadas e os referidos fundos disponham de recursos em sobejo.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**3.5.2.** Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula acima.

**4. DO CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

**4.1** Data de Vencimento: Esta Cédula representa dívida certa, líquida e exigível, e terá vencimento em 20 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento"), de acordo com o cronograma constante do Anexo I a esta Cédula.

**4.2** Atualização Monetária: O Valor do Crédito não será atualizado monetariamente.

**4.3** Juros Remuneratórios: O Valor do Crédito será acrescido de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Cédula ("Juros Remuneratórios").

**4.3.1** Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo I e calculados de acordo com a fórmula abaixo e incidirão sobre o saldo devedor do Valor do Crédito a partir da primeira data de integralização dos CRI.

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

Onde:

**J** – Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**SDb** = Valor do Crédito ou saldo devedor do Valor do Crédito, conforme o caso, na primeira data de integralização dos CRI, ou na última Data de



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**Fator de Juros** – Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

**Fator DI** – Produtório das Taxas DI, desde a Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n [1 + \text{TDI}_k]$$

Onde,

**n**: Número de taxas DI over utilizadas, consideradas na apuração do produtório sendo “n” um número inteiro;

**k** – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

**TDI<sub>k</sub>** – Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

**DI<sub>k</sub>** – Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Fator Spread – Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$Fator\ Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

**Spread** – 5,00 (cinco inteiros)

**dup**: número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de  $DI_k$  será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 15, 14 e 13 são Dias Úteis;



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(vii) para os fins desta Cédula o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo I da Cédula. Cada data de pagamento se dará no segundo dia útil anterior a Data de Pagamento dos CRI;

(viii) para os fins desta Cédula o termo "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. Para o primeiro período, deverá ser acrescido à remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula constante acima.

**4.4. Amortização do Valor do Crédito:** O pagamento do Valor do Crédito será realizado nas datas de pagamento previstas no Anexo I a presente Cédula, observada o período de carência de 24 (vinte e quatro meses) contados da Data da Primeira Integralização, e conforme fórmula abaixo:

$$A_{ai} = (S_{Db} \times T_{ai})$$

Onde,

**A<sub>ai</sub>** - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**S<sub>Db</sub>**: Conforme definido anteriormente.

**T<sub>ai</sub>**: Taxa da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estabelecidos na tabela constante do Anexo I deste documento.

**4.4.1.** Em razão da cessão referida nessa Cédula, todos os valores devidos pela Devedora nos termos desta Cédula deverão ser disponibilizados pela Devedora à Securitizadora, em cada Data de Pagamento estabelecida no Anexo I desta Cédula, sendo certo que referidos pagamentos serão realizados, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**4.5.** Observado o disposto na Cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência desta Cédula, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e o Credor quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**4.5.1.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, será convocada, pela Securitizadora, Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Assembleia"), nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não seja obtido quórum de instalação em primeira e segunda convocação, a Devedora deverá efetuar o pagamento integral desta Cédula, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da respectiva Assembleia, ou da data em que referida Assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, ou ainda em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo na Assembleia, pelo saldo do Valor do Crédito, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização.

**4.5.2.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada, passará a ser novamente utilizada para apuração dos valores devidos em razão desta Cédula a partir de sua data de publicação.

**4.6.** Para fins do disposto nesta Cédula, entende-se como "Dia(s) Útil(eis)" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

**4.7.** Cálculo do Saldo Devedor: A apuração do saldo devedor do Valor do Crédito será feita pelo Credor ou pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo detalhada ou dos extratos de conta corrente mantidos pelo Credor ou pela Securitizadora, que serão parte integrante, complementar e inseparável desta Cédula, observado que os cálculos realizados evidenciarão o Valor do Crédito, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e o valor total da dívida, reconhecendo, por fim, a Devedora desta Cédula, que todos os lançamentos efetuados para a



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

demonstração do valor final da dívida farão prova do seu débito e de determinação da sua certeza, liquidez e exigibilidade.

**4.7.1** Em cumprimento ao disposto no Parágrafo Segundo do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, o Credor ou sua cessionária, conforme o caso, colocará à disposição da Devedora e do Avalista os referidos extratos e/ou planilhas de cálculo no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis sempre que por eles solicitados.

**4.7.2.** Se a Devedora e o Avalista não concordarem com os valores de qualquer extrato ou planilha de cálculo deverão comunicar o fato ao Credor ou sua cessionária, conforme o caso, ou a quem este indicar por escrito. Se a reclamação deixar de ser feita até o decurso de 10 (dez) dias contados da ciência dos extratos e/ou das planilhas de cálculo, estes constituirão prova documental da utilização, certeza e liquidez do crédito. Nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos nas respectivas datas de pagamento conforme constantes dos extratos e planilhas de cálculo.

**5. DO PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO**

**5.1.** A Devedora se obriga a pagar, em moeda corrente nacional, o saldo devedor apurado na forma prevista na Cláusula 4 desta Cédula, nas datas de vencimento indicadas na tabela constante do Anexo I desta Cédula, prioritariamente, com os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.1.

**5.2.** O pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização será realizado nas datas indicadas na tabela constante do Anexo I com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

**6. DAS GARANTIAS**

**6.1. Do Aval.** A Avalista se constitui principal pagador, responsabilizando-se individual e solidariamente com a Devedora, na qualidade de avalista, sem qualquer benefício de ordem, até o efetivo e final adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme termo definido abaixo), assumidas pela Devedora nesta Cédula, obrigando-se a honrar a garantia ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e declara, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a garantia de aval, ora constituída ("Aval").





*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**6.1.2** A Avalista compromete-se a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar o pagamento de qualquer valor por eles pagos ao Credor em favor da Devedora em decorrência do Aval da presente Cédula, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas ao Credor não tenham sido integralmente quitadas. Caso a Avalista receba quaisquer pagamentos da Devedora em decorrência do Aval prestado nesta Cédula, a Avalista receberá referidos valores na qualidade de fiel depositário e se obriga a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente ao Credor, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

**6.1.3** Na ocorrência de quaisquer fatos que (i) afetem a validade, eficácia, exequibilidade, e/ou regularidade do Aval; ou (ii) acarretem uma mudança adversa relevante (a) na situação (econômica, financeira, operacional ou reputacional), nos negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; e/ou (b) nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta CCB e/ou dos demais Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”) da Avalista, a Devedora se obriga a substituir a Avalista no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após o respectivo fato, cabendo à Securitizadora o direito de aprovação dos novos avalistas, conforme vier a ser deliberado previamente pelos investidores em Assembleia, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 10.1 abaixo.

**6.1.4** A Avalista reconhece, adicionalmente, o direito do Credor de executar as garantias prestadas nesta Cédula e nos demais instrumentos da Operação de Securitização, conforme aplicável, em caso de inadimplemento das obrigações estabelecidas nesta Cédula ou nos demais Documentos da Operação, independentemente da ordem, simultânea ou separadamente, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, a qualquer tempo, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.

**6.1.5** A Avalista responderá perante o Credor, ainda que a Devedora se encontre em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tenham requerida ou decretada sua falência, ocasião em que será exigido da Avalista o pagamento integral do débito então apurado.

**6.1.6** O presente Aval abrange a totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

atualização monetária, juros, multas e penalidades e todos os seus consectários e subsistirá até o pagamento integral desta Cédula.

**6.1.7** As Obrigações Garantidas serão pagas pelo Avalista no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento de qualquer parcela das Obrigações Garantidas e, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações. Os pagamentos citados nesta Cláusula deverão ser realizados mediante transferência, pelo Avalista, de recursos para a Conta do Patrimônio Separado no valor inadimplido.

**6.1.8** O Aval poderá ser executado e exigido pelo Credor, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação da Obrigações Garantidas.

**6.2** **Garantias Constituídas no Âmbito da Operação.** No âmbito desta operação, em adição ao Aval, em garantia (i) do pagamento desta Cédula, incluindo todos os seus acessórios, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, em seu vencimento original ou antecipado; e (ii) de quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as garantias previstas nesta Cláusula, em favor da Securitizadora.

**6.2.1** Será de responsabilidade exclusiva da Devedora o pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização das garantias tratadas nesta Cláusula, bem como as despesas de registro, devendo ser observados os prazos previstos para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Contrato de Alienação Fiduciária Ações e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**6.3** **Alienação Fiduciária de Imóvel:** A Devedora, em benefício da Securitizadora, constituirá a alienação fiduciária do imóvel denominado "*Empreendimento Cyano*", de propriedade da Devedora, registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 454.655 ("Imóvel Alienado Fiduciariamente") por meio de instrumento próprio e devidamente registrada na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária Imóvel”, respectivamente).

**6.4** Alienação Fiduciária de Ações: Adicionalmente, em garantia das Obrigações Garantidas, a Avalista constituirá em benefício da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora (“Ações” e “Alienação Fiduciária Ações”, respectivamente”), a ser constituída nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Avalista, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária Ações”).

**6.5** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Sem prejuízo das demais garantias previstas acima, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, **(a)** a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário alienadas até a presente data por meio de cada *“Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos”* entre a Devedora e os promitentes adquirentes (“Adquirentes” e “Contratos Imobiliários”, respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário indicadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e (ii) das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato (“Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), a ser constituída nos termos do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, entre a Devedora, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

**6.5.1** Todo e qualquer recurso decorrente dos Contratos Imobiliários deverá ser pago diretamente e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado e integrarão, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**6.5.2** A Devedora obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes, na forma indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data ou da data de celebração dos Contratos Imobiliários, conforme o caso, observado o previsto na Cláusula 2.3 acima.

**6.5.3** A Devedora declara que os Contratos Imobiliários não contêm qualquer vedação à cessão fiduciária, acima prevista.

**6.5.4** A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até a liquidação



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

integral das Obrigações Garantidas, a Devedora compromete-se a manter a Razão Mínima de Garantia, calculada nos termos indicados na Cláusula 7.1 desta Cédula, observado os procedimentos para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia na hipótese de seu não atendimento.

**6.5.5** A administração, gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes serão realizados pela Devedora, sendo certo que o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pela **MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.894.972/0001-23 ("Agente de Monitoramento"), nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários - Servicer*", celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Agente de Monitoramento ("Contrato de Monitoramento").

**6.5.6** A Devedora desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento às exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**6.5.7** Ordem de Pagamentos. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados pela Securitizadora no pagamento das parcelas mensais (Remuneração e Amortização) do presente financiamento, devendo obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento;
- b) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em atraso, se houver;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
- d) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
- e) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- f) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; e



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

- g) Após a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao último Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento e após cumpridos os itens anteriores da Ordem de Pagamentos, (i) até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, eventual montante remanescente de recursos decorrentes do Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Excedente”) será liberado à Devedora, observado o disposto na Cláusula 6.5.7.1 abaixo; e (ii) após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, direcionar a totalidade do Excedente apurado será direcionada à Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, observadas as Cláusulas 7.3 e 8.1 abaixo.

**6.5.7.1** No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos acima indicada.

**6.6 Extensão das Garantias.** As Garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, responderão pela totalidade das Obrigações Garantidas até a sua integral quitação.

## 7. RAZÃO MÍNIMA DE GARANTIA

**7.1 Razão Mínima de Garantia.** A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, até o segundo Dia Útil após o recebimento do Relatório de Monitoramento (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita (“Razão Mínima de Garantia”), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{(Caixa + VPL Recebíveis + Estoque de Unidades)}{(Saldo Devedor + Valores a Integralizar dos CRI)} \geq 1,5$$

e

$$\frac{(Caixa + Valores retidos + Recebíveis totais de vendas já realizadas)}{(Saldo de custos de obras a realizar)} \geq 1,1$$

onde,



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- (a) "Caixa": a soma dos valores indicados nas rubricas contábeis Caixa e equivalente a caixa da Devedora.
- (b) "VPL Recebíveis": Créditos Cedidos Fiduciariamente, representando a soma das parcelas decorrentes dos Contratos Imobiliários devidas até o vencimento final de referido contrato, trazidos a valor presente pela Remuneração da presente CCB.
- (c) "Saldo Devedor": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (d) "Valores a Integralizar dos CRI": significa o saldo não integralizado dos CRI, nos termos da Cláusula 2.1 desta CCB.
- (e) "Estoque de Unidades": unidades do Empreendimento Imobiliário que compõe o estoque da Devedora e que não foram vendidas. Será considerado o valor de R\$/m<sup>2</sup> das últimas 5 (cinco) vendas realizadas.
- (f) "Valores Retidos": valor integralizado dos CRI, que ainda não tenham sido liberados à Devedora, acrescidos dos valores dos CRI a serem integralizados.
- (g) "Recebíveis Totais de Vendas Realizadas": valores vencidos ou vincendos oriundos dos Contratos Imobiliários de unidades já vendidas.
- (h) "Saldo de Custos de Obras a Realizar": a soma dos custos previstos para conclusão de obra do Empreendimento Imobiliário.

**7.1.1** Nos termos do Contrato de Agente de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento ("Relatório de Monitoramento").

**7.2** Verificado o não atendimento à Razão Mínima de Garantia em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá enviar comunicação à Devedora para que esta



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

restabeleça a Razão Mínima de Garantia em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de referida comunicação, o que poderá ser feito através (i) de Pagamento Antecipado Facultativo do saldo devedor, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, limitado ao montante necessário ao referido restabelecimento; ou (ii) de aporte efetuado diretamente pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Caso a Devedora não restabeleça a Razão Mínima de Garantia no prazo indicado, restará configurado Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

**7.3** Verificado o atendimento a Razão Mínima de Garantia, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora deverá, direcionar a totalidade do Excedente para a Conta de Livre Movimentação.

**8. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**

**8.1.** Amortização Extraordinária Compulsória. Esta Cédula deverá ser amortizada extraordinariamente, de forma compulsória e parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor do Crédito na Data de Emissão ("Amortização Extraordinária Compulsória") e sem a incidência de prêmio, após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, com o montante do Excedente, arrecadado na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista acima, descontado dos valores decorrentes (a) das taxas de gestão e administração pagas mensalmente pela Devedora à Avalista, equivalente à 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre a receita líquida da Devedora decorrente exclusivamente dos recebíveis do Empreendimento Imobiliário, auferida em regime de caixa pela Devedora, conforme apurado mensalmente; e (b) do equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre a receita bruta da Devedora decorrente exclusivamente dos recebíveis do Empreendimento Imobiliário.

**8.2.** Pagamento Antecipado Facultativo: Sem prejuízo das demais disposições desta Cédula, a Devedora poderá, a partir do 2º (segundo) ano da Data da Primeira Integralização, pagar antecipadamente, de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor do Crédito na Data de Emissão, ou efetuar o pagamento antecipado total, acrescido da Remuneração e de multa de 2,00% (dois por cento) *flat* sobre o saldo devedor do Valor do Crédito na respectiva data ("Prêmio" e "Pagamento Antecipado Facultativo", respectivamente).



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**8.2.1** Para realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data prevista para o Pagamento Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo; e (iii) a data de seu pagamento.

**8.2.1.1** Nos casos em que o Pagamento Antecipado Facultativo for realizado para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.2 acima, o prazo para envio da notificação indicada na Cláusula 8.2.1 não será aplicável.

**8.2.2.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar aos órgãos responsáveis pela custódia dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) sobre a notificação mencionada na Cláusula acima, em até 5 (cinco) dias de seu recebimento.

**8.2.3.** Fica expressamente estabelecido que, para pagar antecipadamente a sua dívida nos termos da presente Cláusula, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

**8.2.4.** Fica expressamente estabelecido que, em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, a Devedora observará a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado Facultativo.

## **9. DOS SEGUROS**

**9.1.** A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados e mantidas vigentes o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e, observados os termos da Cláusula 9.2 abaixo, o Seguro do Imóvel e o Seguro de Danos Físicos, devendo comprovar ao Credor a solicitação de renovação das apólices à seguradora competente em até 60 (sessenta) dias previamente ao vencimento das apólices de seguro vigentes, caso aplicável, devendo encaminhar ao Credor a apólice renovada com, pelo menos, 5 Dias Úteis de antecedência ao vencimento.

**9.2.** A Devedora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos seguros previstos na Cláusula supra:

a) A apresentar para análise da Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias após





*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

o início das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, ou no prazo de até 60 (sessenta) dias após a obtenção do Alvará de Execução de Edificação Nova, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, o que ocorrer primeiro, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Imobiliário;

b) O Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia deverão ser contratados pela Devedora e serão mantidos em pleno vigor e eficácia até a realização da competente AGI, às expensas da Devedora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações;

c) O Seguro do Imóvel deverá ser contratado pelo condomínio do Empreendimento Imobiliário, devendo ser comprovado pela Devedora à Securitizadora em até 5 (cinco) dias corridos contados do transcurso do Prazo de Contratação, com cobertura para todo o Empreendimento Imobiliário;

d) A contratação e o pagamento dos prêmios do Seguro de Danos Físicos serão de responsabilidade da Devedora, às suas expensas, e deverão ser comprovados à Securitizadora em até 5 (cinco) dias contados da data de sua solicitação;

e) As apólices dos Seguros deverão indicar a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: (i) aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e (ii) restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar;

f) A contratação e o pagamento dos prêmios do Seguro do Imóvel e do Seguro de Danos Físicos serão de responsabilidade da Devedora, às suas expensas, e deverão ser comprovados à Securitizadora em até 5 (cinco) dias contados da data de sua solicitação;

g) A contratação e o pagamento dos prêmios do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia serão de responsabilidade da Devedora, às suas expensas, e deverão ser comprovados à Securitizadora em até 5 (cinco) dias antes da Data de Liberação;

h) As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pelo



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

Agente de Medição, no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e (ii) à data de liquidação desta Cédula, em relação ao Seguro do Imóvel e ao Seguro de Danos Físicos; bem como não poderão ser canceladas, suspensas, interrompidas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;

i) A Devedora deverá notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Credor e ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pelas apólices dos Seguros; e

j) A Devedora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada.

**9.2.1.** Caso qualquer apólice de seguro venha a ser contratada tendo o Credor original como beneficiário, este, neste ato, obriga-se a endossar a apólice em questão à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado a data de celebração do Contrato de Cessão.

## **10. DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

**10.1. Vencimento Antecipado:** O Credor desta Cédula poderá considerar vencida a dívida nas hipóteses previstas nas Cláusula 10.1.1 e 10.1.2 abaixo (cada um "Hipótese de Vencimento Antecipado") e, em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado"), além dos previstos em Lei, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do saldo devedor em aberto desta CCB, incluindo o valor de principal, juros e demais encargos, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos encargos moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, acrescido do Prêmio indicado na Cláusula 8.2 ("Montante Devido Antecipadamente").

**10.1.1.** Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis expressamente previstos nesta CCB, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático da CCB, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta aos titulares dos CRI (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- a) Não pagamento, pela Devedora e/ou pela Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Cédula, ao Contrato de Cessão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento;
- b) Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou Avalista;
- c) Requerimento de falência contra a Devedora ou Avalista não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou Avalista, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- d) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário, direto ou indireto, da Avalista e/ou da Devedora;
- e) Se ocorrer qualquer incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou a Avalista, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto, com relação à Avalista: (i) em caso de cisão, (a) que não implique na diminuição do seu patrimônio líquido em valor superior a 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido pré cisão, ou (b) em que a(s) nova(s) sociedade(s), constituídas em razão da cisão, assumam a garantia de aval nos termos desta CCB; ou (ii) em caso de fusão, caso a Avalista permaneça sendo uma sociedade por ações de capital aberto. Para todos os fins desta CCB, qualquer reestruturação societária da Avalista para incorporar, direta ou indiretamente, suas controladas, coligadas ou afiliadas (inclusive por meio de incorporação de ações), estão previa e expressamente autorizadas, dispensando qualquer anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;
- f) Se a Devedora ou a Avalista ceder ou transferir, ou de qualquer forma prometer ceder ou transferir, a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à presente Cédula ou Documentos da Operação, sem prévio e exposto consentimento dos Titulares dos CRI;
- g) Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas nesta Cédula, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, à correta destinação de recursos nos termos da Cláusula 1 acima, ou as normas do Sistema



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Imobiliário pela Devedora, ressalvado nos casos de personalização das unidades do Empreendimento Imobiliário;

- h) Se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado, no todo ou em parte, ou sofrer restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, ambientais, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;
- i) Caso as obras do Empreendimento Imobiliário (i) venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a (i) 30 (trinta) dias ou (ii) sejam paralisadas por 90 (noventa) dias, neste caso exclusivamente se a paralisação determinada por autoridade competente decorrer da pandemia do "Covid-19";
- j) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da promessa de cessão fiduciária aqui tratada, dentro dos prazos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária;
- k) Se for constatado, a qualquer tempo, que os recursos objeto do Financiamento Imobiliário não foram integralmente direcionados para o Empreendimento Imobiliário;
- l) Se for constatado, a qualquer momento, o não recolhimento pontualmente dos encargos fiscais e previdenciários resultantes dos recursos objeto do Financiamento Imobiliário, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de infração;
- m) Caso esta Cédula, os Documentos da Operação, ou quaisquer das obrigações da Devedora oriundas desta Cédula ou dos Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora, Avalista, Partes Relacionadas a estes, incluindo, mas não se limitando, ou por qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

funcionários;

- n) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade desta Cédula, ou de qualquer dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas desta Cédula ou dos demais Documentos da Operação;
- o) existência de denúncia aceita decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou, ainda, decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme termo definido abaixo): (i) pela Devedora ou pela Avalista, e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista; ou (ii) por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora ou da Avalista e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista;
- p) Caso ocorra o vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Devedora ou da Avalista, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com relação à Devedora, ou, 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido conforme apurado na última demonstração financeira divulgada, com relação à Avalista, conforme apurado na última demonstração financeira divulgada, exceto se comprovada, em até 3 (três) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) o adimplemento da referida dívida vencida; e/ou
- q) i) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil e ao trabalho análogo ao escravo; ou (ii) proveito criminoso da prostituição pela Devedora ou pela Avalista e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora ou da Avalista e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista.

**10.1.2.** Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, o Credor deverá convocar assembleia geral dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nesta cláusula e conforme previsto no Termo de



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

Securitização, para deliberar sobre a **não** declaração de vencimento antecipado da CCB, devendo o Credor manifestar-se de acordo com orientação deliberada na assembleia geral de titulares de CRI, sobre a eventual **não** declaração do vencimento antecipado da CCB (cada um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Hipótese de Vencimento Antecipado" ou "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- a) Falta de cumprimento, pela Devedora e/ou pela Avalista, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- b) Caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, tais como estorno de AFAC, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto mútuos concedidos à Avalista que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 10.2.1 abaixo;
- c) Protestos de títulos contra a Devedora e/ou Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e/ou, 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido conforme apurado na última demonstração financeira divulgada, no caso da Avalista, conforme apurado na última demonstração financeira divulgada, salvo se o protesto tiver sido cancelado ou suspenso, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;
- d) Inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Devedora ou a Avalista, no mercado local ou internacional, não relativa a esta Cédula ou a qualquer dos Documentos da Operação, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e/ou, 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido conforme apurado na última demonstração financeira divulgada, no caso da Avalista, não sanado pela Devedora ou pela Avalista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida; exceto no caso dos Contratos Particulares de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, celerados junto à Caixa Econômica Federal (a.1) em 30 de abril de 2013, relativamente ao empreendimento "Alpha Green Business Tower" (contrato nº



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

155552320110); (a.2) em 31 de julho de 2012, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "Americas Avenue Comercial Square" (contrato nº 155552238954); (a3) em 30 de dezembro de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "Axis Business Tower" (contrato nº 155552933581); (a.4) em 30 de abril de 2014, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "Gafisa Square Santo Amaro F1 – Gafisa Easy" (contrato nº 155553056982); (a.5) em 28 de junho de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "Targets Offices & Mall" (contrato nº 155552609333);

- e) Caso (i) seja proferida decisão terminativa determinando a exigibilidade dos débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") relacionados ao imóvel onde será erigido o Empreendimento Imobiliário, no âmbito das execuções fiscais movidas pela Municipalidade, atualmente com exigibilidade suspensa ("Execuções Fiscais"); e/ou (ii) as obras do Empreendimento Imobiliário sofram impactos e/ou atrasos diretamente relacionados à cobrança dos débitos de IPTU do Imóvel decorrentes das Execuções Fiscais, incluindo em caso de suspensão/cancelamento da Licença de Obras.
- f) Caso a Devedora distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*, ressalvadas distribuições que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 10.2.1;
- g) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pela Avalista nesta Cédula provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;
- h) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência do Credor e/ou sua cessionária, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;
- i) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Avalista, pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Avalista e/ou da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos desta Cédula, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Avalista e/ou pela Devedora, conforme o caso, por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação,



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

- j) Se a Devedora deixar de apresentar (i) o “Habite-se”, ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente; no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Conclusão das Obras, sendo referido prazo prorrogável automaticamente por 180 (cento e oitenta) dias, exclusivamente caso o atraso seja decorrente de restrições de funcionamento nos órgãos competentes determinada por autoridade competente em virtude da pandemia do “Covid-19”;
- k) Se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus e não seja apresentado pela Devedora o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;
- l) Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);
- m) Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares do CRI, e do Agente de Medição;
- n) Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares do CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- o) Redução do capital social ou resgate das ações da Devedora, sem a prévia autorização da Securitizadora, ressalvadas reduções do capital social para absorção de prejuízos ou que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 10.2.1 abaixo;
- p) Caso seja constatado pelo Agente de Medição em algum Relatório de Medição





*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

que a Devedora incorreu em um atraso superior a 15% (quinze por cento) na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 3.4.3.1 acima, exceto na hipótese de aprovação pelos Titulares dos CRI de plano de recuperação com o novo cronograma de obras;

- q) Caso a totalidade dos CRI emitidos no âmbito da presente Operação de Securitização não seja subscrita dentro do Prazo de Colocação, observado o previsto na Cláusula 2.4.1 acima;
- r) Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.2 acima, em até 10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora nesse sentido;
- s) condenação por decisão judicial em segunda instância ou arbitral final por crime ao meio ambiente pela Devedora ou pela Avalista e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora ou da Avalista, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora ou da Avalista;
- t) autuações contra a Devedora ou a Avalista por quaisquer órgãos governamentais cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com relação à Devedora, ou, 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido conforme apurado na última demonstração financeira divulgada, com relação à Avalista, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso, impugnação, ou for obtida qualquer outra medida judicial com efeitos suspensivos, no prazo estipulado pela autoridade competente, ou em caso de omissão no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
- u) Caso seja proferida qualquer decisão de exigibilidade imediata, contra a Devedora e/ou contra a Avalista, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com relação à Devedora, ou, 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido conforme apurado na última demonstração financeira divulgada, com relação à Avalista, exceto se obtido efeito suspensivo, em até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) ou no prazo legal, da referida decisão ou



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

sentença;

- v) Na ocorrência de qualquer sinistro no Empreendimento Imobiliário, caso a seguradora conteste a obrigatoriedade de pagamento e/ou não ocorra o pagamento da indenização à Securitizadora em observância aos termos dos Seguros, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da ocorrência do sinistro; e/ou
- w) Não atendimento dos índices financeiros definidos abaixo ("Índices Financeiros") a serem apurados pela Devedora, e verificados trimestralmente pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Avalista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Avalista relativas ao período findo a cada trimestre (inclusive):

$$\text{Dívida Líquida} / \text{Patrimônio Líquido} < 0,7$$

Para os fins desta Cédula:

"Dívida Líquida": a soma dos valores de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, sendo certo que empréstimos vinculados diretamente a ativos de renda que são referentes ao negócio de Gafisa Propriedades deverão ser excluídos para fins de cálculo do índice financeiro.

"Patrimônio Líquido": patrimônio líquido, exceto (i) eventuais futuras reavaliações de ativos; e (ii) ativos de renda (empreendimentos ou SPEs) desde que consolidados no balanço, bem como os empréstimos financeiros que sejam vinculados a tais ativos de renda ou às SPEs detentoras desses ativos.

**10.2.** Para os fins desta Cláusula 10, "Partes Relacionadas" significa: (a) os acionistas ou sócios da Devedora ou suas subsidiárias; (b) todas e quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras de, controladas por ou coligadas a qualquer acionista ou sócio da Devedora ou da Avalista ou suas subsidiárias; (c) o administrador da Devedora, da Avalista, suas subsidiárias ou suas controladas ou coligadas; (d) o cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora ou suas subsidiárias; ou (e) qualquer pessoa jurídica que seja controlada, direta ou



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

indiretamente, por qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora ou suas subsidiárias ou seus respectivos cônjuges ou referidos parentes.

**10.2.1** No curso da presente Emissão, fica desde já autorizado à Devedora conceder mútuos à Avalista, ou realizar pagamentos a título de dividendos ou redução de capital, desde que, em conjunto, todos e quaisquer mútuos, dividendos ou redução de capital à Avalista, não superem o valor agregado de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Limite Global”).

**10.3.** A Devedora se obriga a notificar o Credor, com cópia para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 10.1.1 e 10.1.2 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência.

**10.4.** Na assembleia geral dos titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, a ser realizada no caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático e instalada de acordo com os procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, os titulares dos CRI poderão optar por **não** declarar antecipadamente vencidas as obrigações da Devedora previstas nesta CCB.

**10.5.** Caso a Assembleia Geral dos titulares dos CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação, devidamente convocada nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, o Credor deverá convocar nova assembleia geral dos titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de realização da assembleia sem o devido quórum, ou da data em que a referida assembleia deveria ter sido realizada em segunda convocação, para deliberar sobre a **não** declaração de vencimento antecipado desta CCB.

**10.5.1.** Caso a Assembleia Geral dos titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.5 acima não seja instalada em primeira e segunda convocação, devidamente convocada nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, esta Cédula será considerada vencida antecipadamente.

**10.5.2.** Em qualquer caso, ocorrendo a deliberação pela **não** declaração de vencimento antecipado pelo quórum previsto no Termo de Securitização, o Credor deverá formalizar uma notificação à Devedora aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado.

**10.6.** A Devedora desde já se obriga a encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

do recebimento da respectiva solicitação do Credor e/ou da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, qualquer informação e/ou documentação necessária para o acompanhamento das Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas nas Cláusulas acima.

**10.7.** A Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, com cópia ao Credor e o Agente Fiduciário, semestralmente, a partir de 06 (seis) meses a contar da emissão da presente Cédula, declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

**10.7.1.** Caso a Devedora comunique a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, deverá fornecer todas as informações necessárias sobre o evento (sem prejuízo da solicitação de fornecimento de informações adicionais pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário).

**10.8.** Em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas decorrentes desta Cédula, a Devedora deverá pagar à Securitizadora o Montante Antecipadamente Devido, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da comunicação nesse sentido encaminhada pela Securitizadora.

**10.9.** Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto na cláusula acima, sujeitará a Devedora ao pagamento das penalidades previstas na Cláusula 11 abaixo.

**10.10.** A Devedora desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o valor informado pela Securitizadora na forma da Cláusula 10.5 acima.

**11. DA IMPONTUALIDADE**

**11.1.** Ocorrendo impontualidade de qualquer obrigação de pagamento da Devedora, o valor devido será atualizado monetariamente "*pro rata die*" com base no IPCA – IBGE, acrescido dos juros contratuais, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, e ainda dos juros de mora, que nunca serão inferiores a 1% (um por cento) ao mês ou fração de dias em atraso e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito atualizado monetariamente pelo IPCA – IBGE, desde a data do vencimento até a data da efetiva liquidação.

**11.2.** Serão igualmente devidas custas, despesas judiciais e honorários advocatícios,



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

se o Credor e/ou sua cessionária tiver de recorrer a processos judiciais para recebimento de seu crédito ou defesa de seus direitos nos termos desta Cédula.

**11.3.** Serão considerados mera liberalidade do Credor e/ou sua cessionária e não caracterizarão novação ou alteração contratual, quaisquer recebimentos efetuados fora dos prazos estipulados ou sem a aplicação integral das penalidades previstas, bem como a não execução das Garantias ora prestadas ou o não exercício imediato de qualquer direito de que o Credor e/ou sua cessionária seja titular.

**12. DA EXECUÇÃO**

**12.1.** Em caso de inadimplemento de qualquer obrigação oriunda desta Cédula, a Securitizadora, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, poderá iniciar o processo de execução das Garantias, na forma prevista na Lei 9.514/97. A Securitizadora poderá, também, a seu exclusivo critério, e sem qualquer ordem de preferência, executar a Avalista e as outras garantias ora instituídas ou executá-las cumulativamente, caso cada uma delas, isoladamente, não seja suficiente para saldar o débito da Devedora.

**12.2.** Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento da dívida, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago pela Devedora, nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/1997.

**12.3.** No caso de execução de quaisquer das garantias ora instituídas, independente do rito pelo qual tenha optado a Securitizadora para realizá-la, a Devedora ficará sujeita a multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor desta Cédula a título de pena convencional, nos termos do artigo 409 e seguintes do Código Civil, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como ao pagamento de todas as demais custas e despesas para a execução das Garantias.

**13. DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA E DA AVALISTA E DEMAIS OBRIGAÇÕES**

**13.1.** A Devedora e a Avalista declaram, sob as penas da lei, expressamente que:

- a) São sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, e estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seu objeto social;



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- b) Estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta CCB e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da emissão dos CRI, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- c) Os representantes legais que assinam esta CCB têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora e da Avalista, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) Esta CCB e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora e da Avalista, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- e) Está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes à CCB e ao CRI;
- f) A celebração, os termos e condições desta CCB e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da emissão dos CRI (a) não infringem o estatuto social da Devedora e da Avalista; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e a Avalista seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e a Avalista seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e a Avalista e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e a Avalista e/ou qualquer de seus ativos;
- g) Está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta CCB e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, em andamento qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- h) Não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na Avalista;
- i) Conhecem e cumprem a legislação especial que regulamenta o Empreendimento Imobiliário, qual seja, a Lei nº 4.591/64;
- j) Não ocultaram ou ocultarão do Credor e da Securitizadora qualquer fato ou circunstância que represente ou venha a representar risco para a Operação de Securitização e/ou às Garantias ora instituídas;
- k) Não existem quaisquer litígios ou dívidas sobre o Imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário ou relativos aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, ambientais ou outras medidas judiciais que possam atingir as Garantias prestadas na presente Cédula;
- l) Os Créditos Cedidos Fiduciariamente oferecidos em garantia encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas;
- m) Não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para a celebração desta Cédula, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los, tendo tido tempo suficiente para a análise detalhada e diligência para a celebração desses instrumentos; discutindo termos, taxas, prazos e demais condições, mediante recebimento prévio das minutas para exame, sendo assistidos por seus advogados durante toda a negociação;
- n) Conhecem e entendem a gravidade da situação ocasionada pela pandemia "Covid-19" e atestam possuir, neste momento, totais condições de cumprimento e continuidade desta Cédula e demais Documentos da Operação celebrados, não configurando a situação de pandemia com um evento de caso fortuito ou força maior;
- o) Possuem totais condições de cumprir com suas obrigações assumidas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, não podendo alegar, no presente ou no futuro, que um eventual inadimplemento se deu por conta das consequências trazidas pela crise econômica advinda da pandemia mencionada



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

acima;

- p) Estão cientes e se obrigam, para todos os efeitos e fins de direito, pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, inclusive daqueles decorrentes da pandemia "Covid-19", renunciando expressamente a qualquer direito presente ou futuro de invocá-los em seu favor, seja para suspender qualquer uma das obrigações aqui assumidas nesta Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação, seja para se exonerar dos efeitos de um eventual inadimplemento contratual;
- q) Atuam em conformidade com as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, 9.613, de 3 de março de 1998, 12.846, de 1º de agosto de 2013, 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 (a) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstêm-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 próprio, exclusivo ou não; e (c) cumprem, assim como seus administradores e diretores cumprem, as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, qualquer violação às Leis Anticorrupção;
- r) Cumprem rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000 ("Lei nº 10.165"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- s) as informações a respeito da Devedora prestadas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito dos CRI;
- t) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e





*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da remuneração foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;

- u) A celebração do presente instrumento não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor ("Código Tributário Nacional"), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;
- v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações nos termos desta CCB e dos demais documentos relacionados aos CRI, dos quais a Devedora seja parte;
- w) não tiveram sua falência ou insolvência decretada até a presente data, bem como todos os pedidos de falência ou insolvência realizados por terceiros até o momento foram devidamente elididos e não se encontram em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- x) não praticaram, não têm conhecimento da prática, bem como não praticam crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- y) não há, contra a Devedora e/ou Avalista, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- z) cumprem, por si e por seus administradores, com as regras de destinação dos recursos decorrente desta Cédula;
- aa) cumprem, por si e por seus administradores, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 476, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- bb) esta CCB e os demais Documentos da Operação que faz parte e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Devedora e da Avalista, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- cc) não se utilizam de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, contra a Devedora e a Avalista, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- dd) as declarações e garantias prestadas nesta Cédula são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data desta Cédula e nenhuma delas omite qualquer fato relevante relacionado aos seus respectivos objetos;
- ee) não possuem quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas suas demonstrações financeiras ou em suas notas explicativas que possam causar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na Avalista;
- ff) estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- gg) a Devedora e a Avalista possuem todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a falha em obter tais instrumentos não possa causar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na Avalista;
- hh) não foram notificadas, citadas ou de qualquer forma cientificadas de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na Avalista, inclusive afetar a suas respectivas capacidades de cumprirem suas obrigações previstas no âmbito desta Cédula e dos Documentos da Operação;



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- ii) não há, na data de assinatura desta CCB, qualquer alteração na composição societária da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora;
- jj) inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Devedora ou pela Avalista, ou por suas Partes Relacionadas;
- kk) (a) seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Devedora e da Avalista, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Securitizadora, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizarão eventuais pagamentos devidos exclusivamente por meio de transferência bancária;
- ll) não houve: (a) utilização dos recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realização de ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realização de pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realização de um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal,



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e

mm) direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

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

- a) 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, esta será automaticamente considerada intimada nos termos da Cláusula abaixo;
- b) Responsabiliza-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou nos Documentos da Operação, inclusive atestando que estes não foram objeto de fraude ou adulteração;
- c) Obriga-se a entregar ao Credor e/ou sua cessionária a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até a data de vencimento desta Cédula;
- d) Obriga-se a entregar ao Credor e/ou sua cessionária, mediante solicitação destas neste sentido, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- e) Dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e fará com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- f) Informará o Credor e a sua cessionária qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
- g) Comunicará imediatamente ao Credor e a sua cessionária a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

- h) Se compromete a utilizar os recursos recebidos em virtude desta Cédula exclusivamente no Empreendimento Imobiliário;
- i) Não poderá transferir ou prometer transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor;
- j) Arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, registros de títulos e documentos, registros de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização desta Cédula e para a perfeita formalização das Garantias e dos demais instrumentos da Operação de Securitização, incluindo os custos decorrentes de eventuais aditamentos aos instrumentos da Operação de Securitização;
- k) Arcará com todas as despesas extraordinárias incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciários dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos custos de convocação de assembleias dos titulares dos CRI, de publicação e de elaboração dos Aditamentos;
- l) Comprovará semestralmente ao Credor e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Imobiliário, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta Cédula;
- m) 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 Imobiliário;
- n) 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 seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981 ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- o) Procederá com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- p) Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- q) Não contratará empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como não outorgará avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI;
- r) Não distribuirá rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*, exceto no caso previsto na Cláusula 10.2.1 acima;
- s) Manterá durante a vigência desta Cédula, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
- t) Enviará ao Agente Fiduciário e à Securitizadora: (i) anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias após o encerramento do respectivo exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e da Avalista, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; acompanhada (2) do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Devedora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (ii) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e da Avalista, com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado; acompanhada (2) do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Devedora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora e/ou



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- u) Disponibilizará à Securitizadora os documentos e informações necessários para a apuração pela Securitizadora dos cálculos da Razão Mínima de Garantia nos prazos e conforme descrito nesta Cédula, bem como as demais informações que entender relevante para a análise do Credor;
- v) Apresentará, sempre que solicitado, em até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pelo Credor e/ou sua cessionária nesse sentido, a relação de prestadores de serviços alocados na obra e as certidões negativas do FGTS e ISS, da Devedora, bem como os relativos ao Empreendimento Imobiliário;
- w) Apresentará, sempre que solicitado, em até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pelo Credor e/ou sua cessionária nesse sentido, a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários relativos ao Imóvel, dentro de sua validade;
- x) Apresentará, sempre que lhe for exigido pelo Agente de Medição e/ou pelo Credor e/ou pela Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento da respectiva solicitação escrita enviada, outros documentos para comprovação da aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário e cumprimento das demais obrigações aqui estabelecidas incluindo a apresentação dos balancetes trimestrais relativos ao patrimônio de afetação;
- y) Apresentará, sempre que solicitado e observados os respectivos prazos para contratação, as apólices dos Seguros, tendo em referidas apólices a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, assim como o comprovante de pagamento e quitação dos respectivos prêmios;
- z) Apresentará o Auto de Conclusão ("Habite-se") relativo ao Empreendimento Imobiliário, expedido pelo Poder Municipal competente, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão das Obras, sendo referido prazo prorrogável automaticamente por 180 (cento e oitenta) dias exclusivamente caso o atraso seja decorrente de restrições de funcionamento nos órgãos competentes determinada por autoridade competente em virtude da pandemia do "Covid-19";
- aa) Comprovará, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

das Obras, o registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

- bb) Enviar à Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês em questão os extratos bancários da Conta de Livre Movimentação;
- cc) Realizar a prenotação e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo previsto em referido instrumento;
- dd) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias: (a) à celebração desta CCB; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação;
- ee) cumprir, e fazer com que as suas controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral;
- ff) manter, e fazer com que as suas controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Devedora pelos meios legais aplicáveis no prazo legal; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;
- gg) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas federal, estadual ou municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- hh) obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação para o exercício regular e seguro de suas atividades, exceto por aqueles (a) que estejam em processo de renovação; ou (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e,





*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

cumulativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo perante a respectiva autoridade competente;

- ii) adotar todas as medidas necessárias para assegurar o cumprimento das leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
- jj) cumprir, e fazer com que seus administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Devedora e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que a Securitizadora entender necessárias e cabíveis nos termos desta CCB e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos à Securitizadora na forma prevista nesta CCB; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;
- kk) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a emissão não sejam empregados pela Devedora e seus diretores (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos,



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

- ll) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades; e
- mm) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, comunicar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

**13.3. Das demais Obrigações da Avalista:** Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Cédula, a Avalista deverá:

- a) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias: (a) à celebração desta CCB; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação;
- b) cumprir, e fazer com que as suas controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral;
- c) manter, e fazer com que as suas controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões,



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Devedora pelos meios legais aplicáveis no prazo legal; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

- d) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas federal, estadual ou municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- e) obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação para o exercício regular e seguro de suas atividades, exceto por aqueles (a) que estejam em processo de renovação; ou (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e, cumulativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo perante a respectiva autoridade competente;
- f) adotar todas as medidas necessárias para assegurar o cumprimento das leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
- g) responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou nos Documentos da Operação, inclusive atestando que estes não foram objeto de fraude ou adulteração;
- h) entregar ao Credor e/ou sua cessionária a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até a data de vencimento desta Cédula;
- i) entregar ao Credor e/ou sua cessionária, mediante solicitação destas neste sentido, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- j) dar ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e fará com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- k) informar ao Credor e a sua cessionária qualquer descumprimento de qualquer de



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;

- l) comunicar imediatamente ao Credor e a sua cessionária a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula; e
- m) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, comunicar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

**13.4.** A Devedora, neste ato, renuncia ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias que, nos termos do artigo 34 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 ("Lei nº 4.591/64"), consta no AV - 10 da matrícula do Empreendimento Imobiliário, se obrigando, portanto, a não desistir da incorporação do Empreendimento Imobiliário.

**14. DAS COMUNICAÇÕES**

**14.1.** Todas as intimações, avisos ou comunicações exigidas nesta, ou decorrentes desta Cédula, por quaisquer das Partes contratantes à outra, serão feitos através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo, ou equivalente, por "*e-mail*", ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Qualquer notificação, aviso ou comunicação será considerado recebido: **(a)** 48 (quarenta e oito) horas depois do seu envio em caso de telegrama ou "*e-mail*"; **(b)** 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e **(c)** na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta Cláusula, serão enviados às Partes nos endereços indicados no preâmbulo desta Cédula ou nos endereços que quaisquer das Partes indicarem por escrito às demais.

**15. DA CESSÃO**

**15.1.** Os direitos creditórios decorrentes desta Cédula serão cedidos pelo Credor à Securitizadora, com o que, desde logo, declara-se ciente e de acordo a Devedora, subsistindo todas as Cláusulas desta Cédula, incluindo as garantias constituídas nos termos desta Cédula e dos demais documentos relacionados, em favor da Securitizadora.



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**15.2.** Em razão da securitização dos direitos creditórios decorrentes desta Cédula, as liberações dos recursos à Devedora, nos termos ajustados nesta Cédula, ficarão condicionadas ao recebimento, pela Securitizadora (que passará a ser, pela sub-rogação, a credora dos Créditos Imobiliários), dos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI.

**15.3.** Caso o investidor do CRI não proceda com o pagamento do valor de integralização dos CRI à Securitizadora, o Valor do Crédito desta Cédula passará a ser o valor efetivamente integralizado nos termos previstos nesta Cédula, e a Securitizadora e o Credor estarão desobrigados de liberar os recursos à Devedora, e não responderão por quaisquer danos que a não liberação dos recursos possa vir a ocasionar.

**15.4.** As disposições das Cláusulas 15.1 a 15.3 acima são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, sendo integralmente compreendidas e aceitas pela Devedora, que está expressamente de acordo com a isenção de qualquer responsabilidade por parte do Credor e da Securitizadora na hipótese prevista nesta Cláusula 15 e subitens.

**15.5.** O Credor não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão da presente Cédula (conforme modelo constante no Anexo desta Cédula), inclusive em relação a eventuais cessões posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

**15.6.** Após a celebração do Contrato de Cessão, o termo "Credor" passará a designar unicamente a Securitizadora, para todos os fins e efeitos de direito desta Cédula e das garantias.

**16. DO MANDATO**

**16.1.** A Devedora em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Credor e/ou sua cessionária sua bastante procuradora, até a quitação total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para representá-la nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, incluindo cartórios de registro de imóveis, prefeituras, seguradoras, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, tudo relacionado com a presente Cédula e o Empreendimento Imobiliário, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, registrar, prenotar, cancelar, averbar, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato.

**16.2.** A outorga da procuração mencionada nesta Cláusula, não importa na obrigatoriedade do Credor e/ou sua cessionária em exercer os poderes correspondentes, tratando-se tais condições de uma mera faculdade desta.

**17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**17.1. Monitoramento das Obras.** A Devedora declara expressamente que aceita o monitoramento das obras pela Securitizadora e pelo Agente de Medição, sem prejuízo da responsabilidade prevista no artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

**17.2. Responsabilidade Solidária.** A Devedora e a Avalista, por meio desta Cédula, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas pela Devedora e, assim, assinam esta Cédula concordando com todos os seus termos.

**17.3. Título Executivo Extrajudicial:** A presente Cédula obriga as Partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, a qualquer título, podendo ser cedida, no todo ou em parte, constituindo a presente Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 28 da Lei 10.931/04. Fica, contudo, vedada à Devedora a cessão das obrigações oriundas desta Cédula a terceiros, sem a prévia e expressa autorização do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso.

**17.4. Formalizações e Aditamentos:** Assinam esta Cédula a Devedora, a Avalista, o Credor e a Securitizadora em via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo que apenas a via do Credor poderá ser objeto de negociação e das demais vias constará a expressão "não negociável".

**17.4.1.** Esta Cédula poderá ser aditada, retificada e ratificada mediante termo de aditamento escrito, que passará a integrar esta Cédula para todos os fins de direito.

**17.4.2.** Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração nesta Cédula, após a emissão dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que esta Cédula poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, inclusive sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

expressamente nos demais documentos da Operação de Securitização, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

**17.4.3.** Sem prejuízo do disposto acima, caso realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente/Credor original dos Créditos Imobiliários, nos termos dos demais documentos da Operação de Securitização, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pelo Credor e/ou sua cessionária e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Credor, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

**17.5. Proteção de Dados:** A Devedora e os Avalistas e seus representantes legais 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.

**17.6. Securitização:** As Partes declaram que esta Cédula integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os demais Documentos da Operação.

**17.5 Assinatura Digital.** As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**17.5.1** Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**17.5.2** Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta Cédula, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

**18. DO FORO**

**18.1.** Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam a presente Cédula em formato digital, sendo 1 (uma) identificada como "*Via Negociável*" e as demais como "*Via Não Negociável*", para que produza um só e único efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)*





VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

*(Página 1/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário celebrada entre Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, Apogee Empreendimento Imobiliário S.A., Gafisa S.A. e Virgo Companhia de Securitização, em 08 de julho de 2021)*

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

*Emitente*

---

Nome: Ian Masini Monteiro de  
Andrade  
CPF/ME: 176.943.218-30  
Cargo: Diretor

---

Nome: Guilherme Augusto Soares  
Benevides  
CPF/ME: 168.235.028-27  
Cargo: Diretor

**COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**

*Credor*

---

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi  
Cargo: Diretor  
CPF: 488.920.760-00

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Interveniente Anuente*

---

Nome: Juliane Effting Matias  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

*(Página 2/2 de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário celebrada entre Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, Apogee Empreendimento Imobiliário S.A., Gafisa S.A. e Virgo Companhia de Securitização, em 08 de julho de 2021)*

**GAFISA S.A.**

*Avalista*

---

Nome: Ian Masini Monteiro de  
Andrade  
CPF/ME: 176.943.218-30  
Cargo: Diretor

---

Nome: Guilherme Augusto Soares  
Benevides  
CPF/ME: 168.235.028-27  
Cargo: Diretor

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Ana Luiza Leandro Moraes Barros  
RG: 28.744.622-0 - SSP/SP  
CPF/ME: 349.670.538-82

---

Nome: Vitor Bonk Mesquita  
RG: 54.089.720-6 SSP/SP  
CPF/ME: 407.686.168-08



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

*(verso da Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário celebrada entre Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, Apogee Empreendimento Imobiliário S.A., Gafisa S.A. e Virgo Companhia de Securitização, em 08 de julho de 2021)*

### MODELO DE TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso, o credor desta Cédula de Crédito Bancário n.º I1 – Financiamento Imobiliário ("CCB"), **COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Endossante"), endossa essa CCB para a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), transferindo todos os direitos constante desta Cédula, sem qualquer coobrigação ou responsabilidade pelo adimplemento da dívida e não respondendo pela solvência da Devedora, passando a Securitizadora a ser a nova "Credora" desta Cédula.

As partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica deste Termo de Endosso, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito. As partes reconhecem ainda que, independentemente da forma de assinatura esse Termo de Endosso tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 08 de julho de 2021.



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**

*Endossanete*

---

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**ANEXO I À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º51500044-2 –  
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO  
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

***Cronograma de Pagamentos***

<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Juros</b>
20/07/2021	0,0000%	NÃO
20/08/2021	0,0000%	SIM
20/09/2021	0,0000%	SIM
20/10/2021	0,0000%	SIM
22/11/2021	0,0000%	SIM
20/12/2021	0,0000%	SIM
20/01/2022	0,0000%	SIM
21/02/2022	0,0000%	SIM
21/03/2022	0,0000%	SIM
20/04/2022	0,0000%	SIM
20/05/2022	0,0000%	SIM
20/06/2022	0,0000%	SIM
20/07/2022	0,0000%	SIM
22/08/2022	0,0000%	SIM
20/09/2022	0,0000%	SIM
20/10/2022	0,0000%	SIM
21/11/2022	0,0000%	SIM
20/12/2022	0,0000%	SIM
20/01/2023	0,0000%	SIM



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

22/02/2023	0,0000%	SIM
20/03/2023	0,0000%	SIM
20/04/2023	0,0000%	SIM
22/05/2023	0,0000%	SIM
20/06/2023	0,0000%	SIM
20/07/2023	5,3381%	SIM
21/08/2023	5,6643%	SIM
20/09/2023	6,0506%	SIM
20/10/2023	6,4678%	SIM
20/11/2023	6,9834%	SIM
20/12/2023	7,4785%	SIM
22/01/2024	8,1385%	SIM
20/02/2024	8,9362%	SIM
20/03/2024	9,8124%	SIM
22/04/2024	10,9069%	SIM
20/05/2024	12,3551%	SIM
20/06/2024	14,0932%	SIM
22/07/2024	16,4784%	SIM
20/08/2024	19,8370%	SIM
20/09/2024	24,8126%	SIM
21/10/2024	33,1936%	SIM
20/11/2024	49,8984%	SIM
Data de Vencimento da CCB	100,0000%	SIM



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**ANEXO II À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 51500044-2 – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

***Despesas da Operação***

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
B3   CETIP	Registro CRI, CRA, DEBÊNTURE	FLAT	R\$21.400,00	0,00%	R\$21.400,00	-	-	R\$21.400,00	0,0268 %
B3   CETIP	Registro CCI/CCB	FLAT	R\$800,00	0,00%	R\$800,00	-	-	R\$800,00	0,0010 %
Virgo	Emissão/Estruturação/Coordenação	FLAT	R\$20.000,00	16,33%	R\$23.903,43	-	-	R\$23.903,43	0,0299 %
SMT	Assessor Legal	FLAT	R\$100.000,00	6,15%	R\$ 106.553,01	-	-	R\$106.553,01	0,1332 %
Paramis	Estruturação	FLAT	R\$1.378.680,49	0,00%	R\$1.378.680,49	-	-	R\$1.378.680,49	1,7325 %
BX Capital	Originação	FLAT	R\$590.863,07	0,00%	R\$590.863,07	-	-	R\$590.863,07	0,7425 %
Maximus	Servicer - Implantação	FLAT	R\$2.500,00	9,65%	R\$2.767,02	-	-	R\$2.767,02	0,0035 %
CHP	Cia Hipotecária	FLAT	R\$50.000,00	9,65%	R\$55.340,34	-	-	R\$55.340,34	0,0692 %
Pavarini	Agente Fiduciário - Implantação	FLAT	R\$20.000,00	16,33%	R\$23.903,43	-	-	R\$23.903,43	0,0299 %
Pavarini	Agente Registrador	FLAT	R\$4.500,00	16,33%	R\$5.378,27	-	-	R\$5.378,27	0,0067 %
Pavarini	Instituição Custodiante	FLAT	R\$4.500,00	16,33%	R\$5.378,27	-	-	R\$5.378,27	0,0067 %
Pavarini	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$20.000,00	9,65%	R\$22.136,14	R\$22.136,14	R\$88.544,55	-	0,1107 %
Pavarini	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$4.500,00	9,65%	R\$4.980,63	R\$4.980,63	R\$19.922,52	-	0,0249 %
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$2.500,00	16,33%	R\$2.987,93	R\$35.855,15	R\$143.420,58	-	0,1793 %
Maximus	Servicer	MENSAL	R\$2.500,00	9,65%	R\$2.767,02	R\$33.204,21	R\$132.816,82	-	0,1660 %



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

<b>Capital Finance</b>	<b>Medidor de obra</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$4.300,00</b>	<b>11,15%</b>	<b>R\$4.839,62</b>	<b>R\$58.075,41</b>	<b>R\$232.301,63</b>	<b>-</b>	<b>0,2904 %</b>
<b>Link</b>	<b>Contador</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$110,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$110,00</b>	<b>R\$1.320,00</b>	<b>R\$5.280,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0066 %</b>
<b>BLB</b>	<b>Auditoria</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$150,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$150,00</b>	<b>R\$1.800,00</b>	<b>R\$7.200,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0090 %</b>
<b>Bradesco</b>	<b>Escriturador</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$500,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$500,00</b>	<b>R\$6.000,00</b>	<b>R\$24.000,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0300 %</b>
<b>Bradesco</b>	<b>Tarifa da Conta</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$90,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$90,00</b>	<b>R\$1.080,00</b>	<b>R\$4.320,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0054 %</b>
<b>B3   CETIP*</b>	<b>Taxa Transação</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$80,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$80,00</b>	<b>R\$960,00</b>	<b>R\$3.840,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0048 %</b>
<b>B3   CETIP*</b>	<b>Utilização Mensal</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$70,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$70,00</b>	<b>R\$840,00</b>	<b>R\$3.360,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0042 %</b>
<b>B3   CETIP*</b>	<b>Custódia de CDCA/CCB/CCI</b>	<b>MENSAL</b>	<b>R\$1.600,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$1.600,00</b>	<b>R\$19.200,00</b>	<b>R\$76.800,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0960 %</b>
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 420.786,30</b>			<b>R\$185.451,53</b>	<b>R\$741.806,11</b>	<b>R\$ 2.225.423,77</b>	





VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**ANEXO III À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 51500044-2 – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

***Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos***

***Cronograma Indicativo***

Despesas a serem incorridas pela Devedora para a construção e desenvolvimento do empreendimento denominado “*Empreendimento Cyano*”, localizado na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, doº Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010, totalizando o montante de R\$ 131.169.071,00 (cento e trinta e um milhões, cento e sessenta e nove mil e setenta e um reais).

<b>Semestre</b>	<b>Data</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Uso dos Recursos</b>
2º Semestre	jun-21	3.386.270	Construção
2º Semestre	jul-21	4.983.936	Construção
2º Semestre	ago-21	5.291.791	Construção
2º Semestre	set-21	6.476.498	Construção



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

2º Semestre	out-21	6.178.642	Construção
2º Semestre	nov-21	6.553.887	Construção
2º Semestre	dez-21	7.800.020	Construção
3º Semestre	jan-22	8.648.620	Construção
3º Semestre	fev-22	8.988.982	Construção
3º Semestre	mar-22	9.720.147	Construção
3º Semestre	abr-22	9.898.634	Construção
3º Semestre	mai-22	9.310.269	Construção
3º Semestre	jun-22	8.500.494	Construção
4º Semestre	jul-22	7.094.334	Construção
4º Semestre	ago-22	5.676.549	Construção
4º Semestre	set-22	5.003.811	Construção
4º Semestre	out-22	3.648.455	Construção
4º Semestre	nov-22	2.960.190	Construção



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

4º Semestre	dez-22	2.493.228	Construção
5º Semestre	jan-23	1.752.283	Construção
5º Semestre	fev-23	1.317.328	Construção
5º Semestre	mar-23	1.016.442	Construção
5º Semestre	abr-23	1.000.405	Construção
5º Semestre	mai-23	625.406	Construção
5º Semestre	jun-23	211.566	Construção
5º Semestre	jul-23	172.252	Construção
5º Semestre	ago-23	84.424	Construção
<b>TOTAL</b>		<b>131.169.071</b>	



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**ANEXO IV À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 51500044-2 –  
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO  
Modelo de Relatório**

Ref.: Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário, emitida pela APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., lastro da 250ª Série, da 4ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização (“Emissão”)

Período de [•] a [•]:

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$[•] ([•]) dos recursos relativos à Cédula de Crédito Bancário n.º 51500044-2 – Financiamento Imobiliário de sua emissão, ao Empreendimento Imobiliário conforme abaixo descrito e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento da parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Cartório/ Matrícula
“Empreendimento o Cyano”	Localizado na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá	Registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Descrição do Serviço	Data de Pagamento	Razão Social / Nome	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Valor Total do Serviço	Porcentagem do lastro Utilizado (%)	Total Utilizado
----------------------	-------------------	---------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------------------	-----------------



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total					[•]%	R\$ [•]

São Paulo, [•] de [•] de [•].

---

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**ANEXO V À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 51500044-2 –  
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

**Modelo de Declaração**

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora” ou “Emitente”), em conjunto com a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Gafisa” ou “Avalista”), vêm, por meio do presente, **declarar à VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”) que (i) não se encontra em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado prevista na Cláusula 10.1 da Cédula de Crédito Bancário n.º 51500044-2 – Financiamento Imobiliário, emitida em 08 de julho de 2021 (“CCB”) e (ii) se encontram ambas em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da CCB e dos demais Documentos da Operação, conforme definido em referida CCB.

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

*Emitente*

---

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:

---

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:

**GAFISA S.A.**

*Avalista*



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

---

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

---

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

# Certificado de Registro de Documento Eletrônico

**Nº de controle: 76062CD1572073F9D444F43D8A6E5B721675DECB1D548086A0F25C9D7249A301**

Certifico e dou fé que este documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do documento original

Arquivo: 1002565.pdf  
Páginas: 79  
Nomes: 4  
Valor Declarado R\$: 80.000.000,00  
Descrição: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N. 51500044-2

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774, OU=02761667000132, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 10/07/2021 13:00:07

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 16:25

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830, OU=10909663000187, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 29/06/2023 15:41:47

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 18:44

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES:16823502827, OU=07850046000149, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 12/11/2022 15:58:43

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 15:49

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830, OU=10909663000187, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 29/06/2023 15:41:47

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 18:44

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862, OU=PRESENCIAL, OU=31625760000118, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010086751, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 19/02/2023 12:00:00

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 17:56

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=VITOR BONK MESQUITA:40768616808, OU=VIDEOCONFERENCIA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010241287, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 13/05/2022 13:00:00

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 15:00

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000, OU=05845801000171, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 22/04/2022 09:16:59

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 17:41

Carimbo do tempo: Não





**Certificado:**

CN=GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES:16823502827, OU=07850046000149, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 12/11/2022 15:58:43

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 15:49

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**

E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 20/12/2022 20:47:50

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 18:46

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**

CN=ANA LUIZA LEANDRO MORAES BARROS:34967053882, OU=VIDEOCONFERENCIA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010247263, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 17/05/2022 10:54:00

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 15:41

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**

CN=LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000, OU=05845801000171, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 22/04/2022 09:16:59

Data/Hora computador local: 08/07/2021 - 17:41

Carimbo do tempo: Não



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDVK43888-XCM  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**5º OFÍCIO DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

Cód. TJ: 0751 - RIO DE JANEIRO

Documento apresentado hoje e registrado sob nº de protocolo 1002565

RIO DE JANEIRO - 04/08/2021

EMOL+PMCMV: 41.004,22 Distribuidor: 24,84 FETJ: 8.205,71

FUNDPERJ: 2.051,42 FUNPERJ: 2.051,42 FUNARPEN: 1.641,13

ISSQN: 2.159,41 T O T A L (R\$): 57.138,15