



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

1 VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente"), pagará à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credor" e, em conjunto com a Emitente, simplesmente "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte"), ou à sua ordem, em sua sede ou em outro local por este indicado, a importância de **R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais)**, em moeda corrente nacional ("Valor Nominal" ou "Valor Principal"), acrescida de Juros Remuneratórios conforme definidos abaixo, na Datas de pagamento, conforme abaixo descritas, decorrente de operação de crédito realizada, nesta data, entre a Emitente desta Cédula e o Credor.

1.1 Considerando que os créditos oriundos desta Cédula serão cedidos para a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, 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") e utilizados como lastro imobiliário para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora, o Valor Principal será desembolsado pela Securitizadora, por conta e ordem do Credor, observado o disposto no item 2.3.3 do Contrato de Cessão, na conta do Patrimônio Separado mantida junto ao Banco Bradesco S.A., Conta Corrente nº 3421-5, Agência 3395-2, de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"). Realizada referida cessão, toda e qualquer alteração aos termos e condições da presente Cédula poderão ser livremente pactuadas entre a Emitente e o cessionário, independentemente de anuência ou interveniência do Credor.

1.2 Observado o disposto no *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*, firmado, nesta data, entre o Credor e a Securitizadora, com a interveniência da Emitente e outros ("Contrato de Cessão"), a liberação do Valor Principal ocorrerá em 3 (três) tranches, em moeda corrente nacional, por meio de transferência, pela Securitizadora, por conta e ordem do Credor, à Emitente, para a conta corrente de titularidade da Emitente, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comprovação, à Securitizadora, do cumprimento da totalidade condições precedentes.

1.3 Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos Empreendimentos, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

1.4 A Emitente se obrigou a pagar em favor do Credor o valor do financiamento imobiliário a ela concedido, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");

A Securitizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário").

2 Destinação dos Recursos: A presente Cédula destina-se ao financiamento imobiliário, e os recursos oriundos da presente operação de crédito serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários: **(i)** realizado pela **JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jatrim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48 ("JK Amazonas"), sociedade integrante do grupo socioeconômico e subsidiária da Emitente, recursos estes que deverão ser utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado 'Edifício Saint Barthelemy', situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento JK"), a ser edificado no imóvel situado na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, CEP 04513-020, objeto da Matrícula nº 229.799 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP conforme melhor descrito e caracterizado no **Anexo I-A** desta Cédula ("Imóvel JK"); e **(ii)** realizado pela **HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, CEP 13337-250, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 38.098.106/0001-42 ("Helvetia", e, em conjunto com a JK Amazonas, as "Desenvolvedoras"), sociedade integrante do grupo socioeconômico e subsidiária da Emitente, recursos estes que deverão ser utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado 'Helvetia Villas', situado na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento Helvetia", e, em conjunto com o Empreendimento JK, os "Empreendimentos"), a ser edificado no imóvel correspondente a um lote de terras designado pelos Lotes 14-C e 14-D da Quadra 21 (Rua Emilio Nollí), Chácara Alvorada, CEP 13337-100, objeto das Matrículas nº 54.496 e 54.497 do Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme melhor descrito e caracterizado no **Anexo I-B** desta Cédula ("Imóvel Helvetia", e, em conjunto com o Imóvel JK, os "Imóveis").



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

2.1 A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente e pelas Desenvolvedoras, semestralmente até o último dia dos meses de julho e janeiro, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, mediante declaração no formato constante do **Anexo IV** e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicado no respectivo período, conforme estabelecido no cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no **Anexo V**, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB.

2.2 A Emitente compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, sempre que solicitado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos da CCB nas atividades indicadas acima.

2.3 Na hipótese acima, os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Emitente ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário ou à Securitizadora, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.4 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.

2.5 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal, acrescido (i) da Remuneração das CCB, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

2.6 Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos da CCB, conforme cronograma indicativo disposto no **Anexo I**, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Emitente, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

2.7 Qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e deverá ser procedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

2.8 Desembolso: O Valor do Principal será desembolsado à Emitente conforme ocorram as integralizações dos CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão.

3 Vencimento e Juros Remuneratórios: Esta Cédula representa dívida certa, líquida e exigível, e terá vencimento em 05 de setembro de 2024 ("Data de Vencimento"), de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** a esta Cédula, acrescida de juros remuneratórios fixos.

3.1 Os juros remuneratórios serão de **8,8000% a.a.** (oito inteiros e oito mil décimos milésimos 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 Úteis decorridos durante o período de vigência desta Cédula ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante do **Anexo III** a esta Cédula.

3.2 Ainda, o Saldo Devedor da CCB será atualizado mensalmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE").

3.3 Para todos os efeitos desta 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 Amortizações: A amortização do Valor Principal será realizada na data do vencimento, de acordo com o previsto no **Anexo II** à presente Cédula, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória, conforme descrito abaixo.

4.1 Amortização Extraordinária Facultativa: A Emitente poderá realizar a amortização extraordinária desta Cédula a qualquer tempo, de forma parcial ou total, devendo comunicar sua intenção de amortizar extraordinariamente esta cédula com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias corridos de antecedência à realização do evento de amortização, devendo ser realizada pelo Saldo Devedor desta Cédula. Nessa hipótese e a qualquer tempo, o valor do Saldo Devedor deverá ser acrescido de prêmio de pré pagamento, conforme abaixo, incidente sobre o Saldo Devedor ("Prêmio de Pré Pagamento"):

PERÍODO	PRÊMIO DE PRÉ PAGAMENTO
Até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive)	10% (dez por cento) do Saldo Devedor



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

A partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive)	2% (dois por cento) do Saldo Devedor
---	--------------------------------------

4.2 Amortização Extraordinária Compulsória: A Emitente deverá realizar a amortização extraordinária desta Cédula a qualquer tempo, de forma automática, parcial ou total, por meio dos recursos advindos dos Recebíveis cedidos fiduciariamente em cumprimento à Cascata de Pagamentos, na forma prevista no Contrato de Cessão, devendo ser realizada pelo Saldo Devedor desta Cédula. Nessa hipótese não haverá o pagamento de quaisquer prêmios ou compensações.

4.3 A Amortização Extraordinária Facultativa ou Compulsória somente poderão ocorrer de forma parcial até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor atualizado desta cédula.

5 Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente, de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** a esta Cédula. Os Juros Remuneratórios serão devidos até a Data de Vencimento.

6 IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento dos Empreendimentos, conforme previsto na Cláusula 2 acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"), conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto n.º 6.306/2007").

6.1 A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor ou a Securitizadora e ainda o agente fiduciário dos CRI (conforme o caso) em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso **(i)** a utilização de qualquer Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos desta Cédula; ou **(ii)** as autoridades competentes entendam que o aporte de recursos nas Desenvolvedoras e/ou os Empreendimentos não se enquadram, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor ou pela Securitizadora ou ainda pelo Agente Fiduciário (conforme o caso) em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor.

6.1.1 O reembolso de que trata cláusula 6.1 acima, deverá ser realizado pela Emitente em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do recebimento da notificação pelo Credor, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, com os devidos comprovantes dos respectivos custos incorridos.



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

6.2 A Emitente, desde já, autoriza o Credor, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso), a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o esgotamento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

7 Tributos e Encargos: Cada uma das Partes deverá responder pelos tributos e/ou encargos que a legislação atribua ou venha a atribuir como de sua efetiva responsabilidade e que incidam ou venham a incidir sobre as operações desenvolvidas sob a égide desta Cédula e/ou as obrigações dela emanada.

8 Cálculo do Saldo Devedor: A apuração do saldo devedor será feita pelo Credor, por meio de planilha de cálculo ou dos extratos de conta corrente mantidos pelo Credor, que serão parte integrante, complementar e inseparável desta Cédula observado que os cálculos realizados evidenciarão de modo claro e preciso o Valor Principal, 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 Emitente desta Cédula que todos os lançamentos efetuados para a demonstração do valor final da dívida farão prova do seu débito e de determinação da sua certeza, liquidez e exigibilidade.

9 Mora: Verificado o descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação oriunda desta Cédula, inclusive nos referidos prazos estabelecidos nas Cláusulas 3, 4 e 5 e no **Anexo II** desta Cédula (cada uma, "Data de Pagamento" e, em conjunto, "Datas de Pagamento"), ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, comprometendo-se a pagar ao Credor, além do valor do débito em atraso, as penalidades abaixo:

- (i) Juros Remuneratórios pactuados nesta Cédula, incidentes sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento;
- (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e
- (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

10 Multa: Se o Credor tiver que recorrer aos meios judiciais, ainda que em processo falimentar, administrativo, concurso de credores ou quaisquer outros para haver o pagamento do seu crédito, prevalecerão as condições de remuneração ora ajustadas, durante o curso do processo e até a sua conclusão, independentemente do pagamento dos encargos cominatórios aqui previstos, além de



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

multa penal de 2% (dois por cento) sobre o Saldo Devedor e dos honorários advocatícios estipulados em juízo.

11 Garantias: A presente Cédula é emitida sem garantia real ou fidejussória.

12 Prazos para Pagamento: A Emitente obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Cédula até às 15:00h (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas.

13 O Credor desta Cédula poderá considerar vencida a dívida, independentemente de qualquer comunicação, notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos seguintes casos, além dos previstos em Lei (cada um "Evento de Vencimento Antecipado" e, em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

I - Eventos de Vencimento Antecipado Automático

- (i) não pagamento pela Emitente, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Cédula e/ou dos Documentos da Operação, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento;
- (ii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade dos Documentos da Operação ou de quaisquer das obrigações da Emitente oriundas dos Documentos da Operação;
- (iii) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emitente ou as Desenvolvedoras, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (iv) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente ou as Desenvolvedoras;
- (v) requerimento de falência contra a Emitente ou as Desenvolvedoras não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente ou as Desenvolvedoras, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- (vi) comprovada aplicação dos recursos oriundos desta Cédula em destinação diversa da descrita no item 2 acima;
- (vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Cédula /ou dos demais instrumentos e atos jurídicos que integram a operação estruturada de emissão dos CRI ("Documentos da Operação"), exceto se previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto no Termo de Securitização;



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

- (viii) transformação do tipo societário da Emitente, salvo com a expressa autorização do Credor, conforme prévia deliberação do investidores em AGCRI realizada nos termos do Termo de Securitização dos CRI;
- (ix) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, sem que haja a prévia autorização da Cessionária, conforme prévia deliberação do investidores em AGCRI realizada nos termos do Termo de Securitização dos CRI;
- (x) caso a Emitente e o Credor aditem, modifiquem ou de qualquer forma alterem a CCB, sem a anuência da Securitizadora. A exclusivo critério da Securitizadora, as solicitações de alteração serão submetidas, pela securitizadora, à aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (observados os termos definidos utilizados no Contrato de Cessão);
- (xi) pagamento pela Emitente e/ou pelas Desenvolvedoras de dividendos, quaisquer operações com partes relacionadas e/ou juros sobre o capital próprio bem como mútuo *intercompany* ou qualquer outra forma de saída de recursos das Desenvolvedoras;
- (xii) alteração do Contrato Social da Emitente e/ou das Desenvolvedoras que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Emitente e/ou das Desenvolvedoras em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, salvo com a expressa autorização do Credor, conforme prévia deliberação do investidores em AGCRI realizada nos termos do Termo de Securitização dos CRI; e/ou
- (xiii) oneração ou constituição de gravame pela Emitente e/ou pela JK Amazonas sobre os Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão) e/ou sobre as demais Garantias, que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação.

II - Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático

- (i) falta de cumprimento pela Emitente e/ou pelas Desenvolvedoras, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Cédula e/ou dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em 15 (quinze) dias corridos contados da data em que referida obrigação deveria não pecuniária deveria ter sido cumprida;
- (ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iii) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Emitente ou as Desenvolvedoras, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

reais), sem que a sustação seja obtida em até 30 (trinta) dias corridos;

- (iv)** contratação ou assunção, pela JK Amazonas, de quaisquer novas dívidas, financiamentos ou outras formas de alavancagem financeira, direta ou indiretamente;
- (v)** se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente, contida nos Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para o Credor ou seus cessionários, a qualquer título, desde que não corrigidas no prazo de 15 (quinze) dias corridos da data da notificação a ser enviada pela Cessionária.
- (vi)** não pagamento pela Emitente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emitente ou as Desenvolvedoras, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (vii)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Emitente e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação;
- (viii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade das mesmas de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação;
- (ix)** caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto esta Cédula, as Garantias (exceto o eventual questionamento dos Contratos Imobiliários pelos devedores dos Recebíveis até o limite de 10% (dez por cento) da totalidade dos Recebíveis – observados os termos definidos no Contrato de Cessão) e/ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;
- (x)** Caso as obras do Empreendimento JK não estejam concluídas em até 24 (vinte e quatro) meses a contar da presente data, sendo entendida como sua conclusão a emissão do competente alvará de conclusão (Habite-se) ou documento equivalente pelos órgãos competentes; e/ou
- (xi)** Não tenham sido realizadas vendas de, ao menos, 1 (uma) unidade autônoma por trimestre durante o prazo dos CRI, a partir do 10º (décimo) mês (exclusive) a contar da presente data, observado o quanto disposto no Contrato de Cessão; e/ou



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

(xii) Caso não seja atendido o Índice Financeiro, conforme definido e previsto no Contrato de Cessão.

13.1 A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, não sanados nos respectivos prazos de cura, acarretará o vencimento antecipado automático das Obrigações Garantidas, sendo que a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as Obrigações Garantidas e exigir o pagamento do que for devido, na forma do item 14 abaixo. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, não sanados nos respectivos prazos de cura (ou quando não expressamente previsto um prazo de cura, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação da Securitizadora), a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização. Em caso de não instalação da Assembleia Geral ou não existência de quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

13.2 Para fins desta Cédula, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §3º, ambos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sempre que houver referência a termos como "controle", "controlada", "controladora", "coligada" e demais variações dos referidos termos.

13.3. A Emitente obriga-se a notificar o Credor, com cópia para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência e estejam listados na Cláusula 13 desta Cédula.

13.4. As Partes estabelecem ainda que, para fins de acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente deverá enviar declarações anuais à ao Credor e ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de janeiro de cada exercício social, visando demonstrar o devido cumprimento das referidas condições, ficando a exclusivo critério do Credor e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões à Emitente para comprovar o quanto disposto nesta declaração.

14 Mora: Declarado o Vencimento Antecipado a Emitente ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, comprometendo-se a pagar ao Credor, mediante o recebimento de notificação do Credor para tal fim, o saldo devedor desta Cédula, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados na forma do Anexo III à presente Cédula, e das penalidades previstas na Cláusula 9 e 10 desta Cédula, até a data do efetivo



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

pagamento.

15 Tolerância: Eventuais concessões ou tolerância das Partes não importarão em alteração ou novação desta Cédula, e nem impedirão as mesmas de exercerem a qualquer momento os direitos que lhes são assegurados por esta Cédula.

16 Autorização da Cessão: A Emitente desde já autoriza o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder a presente Cédula para a Securitizadora, nos termos e para os fins previstos no item 1.1 acima.

17 Das demais Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Cédula, a Emitente:

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

(ii) Responsabiliza pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados ao Credor;

(iii) Obriga-se a entregar ao Credor, mediante solicitação do Credor neste sentido e em data razoavelmente requerida, os documentos solicitados pelo Credor;

(iv) Dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(v) Informará o Credor qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Comunicará imediatamente ao Credor, a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;

(vii) Não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor;

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



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

- (ix)** Comprovará semestralmente ao Credor e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados nos Empreendimentos Alvo, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta Cédula;
- (x)** Enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta Cédula estão sendo ou foram aplicados exclusivamente nos Empreendimentos Alvo;
- (xi)** Cumprirá rigorosamente de forma direta e indireta 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 n. 6.938, de 31 de agosto de 1981 ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- (xii)** Procederá todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xiii)** Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xiv)** Manterá durante a vigência desta Cédula, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
- (xv)** Atuará em conformidade com a Lei nº 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) mantem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (c) 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, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
- (xvi)** Disponibilizará ao Credor os documentos e informações necessários para a apuração pelo Credor dos cálculos do Índice Financeiro nos prazos e conforme descrito no Contrato de Cessão, bem como as demais informações que entender relevante para a análise do Credor; e
- (xvii)** Disponibilizará seus 3 (três) últimos balanços patrimoniais, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 05 (cinco) dias úteis, a contar da solicitação do Credor.



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

18 A Emitente declara-se ciente e de acordo com os termos da Resolução CMN n.º 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e desde já autoriza o Credor, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente no Sistema de Informações de Crédito (SCR) gerido pelo BACEN ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

19 Proteção de Dados: A Emitente consente de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concorda 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.

20 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. Fica, contudo, vedada à Emitente a cessão das obrigações oriundas desta Cédula a terceiros, sem a prévia e expressa autorização do Credor.

21 Formalizações e Aditamentos: Assinam esta Cédula a Emitente e o Credor em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, sendo que apenas a via do Credor poderá ser objeto de negociação e da outra via constará a expressão "não negociável".

22 Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente/Credor dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Securitizadora e pela Emitente, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Credor, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

23 Foro: Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do 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.

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil,



VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, 19 de agosto de 2021.

[ASSINATURAS NA PRÓXIMA PÁGINA]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]



VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[**PÁGINA DE ASSINATURAS** DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 19 DE AGOSTO DE 2021, PELA VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

CREDOR:

DocuSigned by:
Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000
CPF: 48892076000
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 10:23:26 BRT
ICP Brasil
D3A5C9444BCB4062ADA74BE47CB9997

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Por: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: Diretor
CPF: 488.920.760-00
RG: 1008226571 SSP/RS

EMITENTE:

DocuSigned by:
VALENTINA SAMPAIO NAPOLI
Assinado por: VALENTINA SAMPAIO NAPOLI:42521326810
CPF: 42521326810
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 18:19:27 BRT
ICP Brasil
4F1866F963F742358A796BD124C4AC61

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Valentina Sampaio Napoli
Cargo: Sócia e Administradora
CPF: 425.213.268-10
RG: 38.592.815-4 SSP/SP

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Victor Rigueiro Iencius Oliver
Signed By: VICTOR RIGUEIRO IENCIUS OLIVER:49852534807
CPF: 49852534807
Signing Time: 19/08/2021 | 20:17:35 BRT
ICP Brasil
AC7BD69980854D8185766CA03B33F2DD

Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver
RG: 37.942.128-8
CPF: 498.525.348-07

DocuSigned by:
Gabriel Souza Soares
Assinado por: GABRIEL SOUZA SOARES:42636888802
CPF: 42636888802
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 10:32:30 BRT
ICP Brasil
A98D090280504888BE777A0D92B93DE1

Nome: Gabriel Souza Soares
RG: 37.472.081-2
CPF: 426.368.888-02



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

(VERSO DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso o credor desta Cédula de Crédito Bancário ("CCB"), **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Endossante"), endossa essa CCB para a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, 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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securizadora"), transferindo todos os direitos constante desta CCB, passando a Securizadora a ser o novo "Credor" desta CCB, a qual passa a ser sua legítima titular para todos os fins de direito, sem qualquer responsabilidade do Endossante pelo pagamento da CCB, nos termos do artigo 914 do Código Civil, compreendendo a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, indenizações, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos créditos oriundos da CCB, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

São Paulo/SP, 19 de agosto de 2021.

DocuSigned by:
Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000
CPF: 488.920.760-00
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 10:23:33 BRT

D3A9C9448CB4062ADA74BE47CB9967

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Por: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00

RG: 1008226571 SSP/RS

DocuSigned by:
Juliane Effting
Assinado por: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 311.818.988-62
Data/Hora da Assinatura: 19/08/2021 | 22:28:44 BRT

B50CB8E13C274FFFA5A0D9701BA3196

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Juliane Effting Matias

Cargo: Diretora de Operações

CPF: 311.818.988-62

RG: 34.309.220-7 SSP/SP

DocuSigned by:
Eduardo Caires
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 216.064.508-75
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 09:34:51 BRT

E24F28D0D3C74309AA0E24FC6847E86C

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires

Cargo: Procurador

CPF: 216.064.508-75

RG: 23.099.843-4 SSP/SP

Testemunhas:

DocuSigned by:
Victor Rigueiro Iencius Oliver
Assinado por: VICTOR RIGUEIRO IENCIUS OLIVER:49852534807
CPF: 498.525.348-07
Data/Hora da Assinatura: 19/08/2021 | 20:17:48 BRT

Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver

RG: 37.942.128-8

CPF: 498.525.348-07

DocuSigned by:
Gabriel Souza Soares
Assinado por: GABRIEL SOUZA SOARES:42636888802
CPF: 426.368.888-02
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 10:32:48 BRT

A98D090280504888BE777A0D92B93DE1

Nome: Gabriel Souza Soares

RG: 37.472.081-2

CPF: 426.368.888-02



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[ANEXO I-A DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 19 DE AGOSTO DE 2021, PELA VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

ANEXO I - A

Empreendimento JK

EMPREENDIMENTO	REGISTRO DE IMÓVEIS	MATRÍCULA	ENDEREÇO
Edifício Saint Barthelemy	14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 229.799	na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, CEP 04513-020, São Paulo/SP

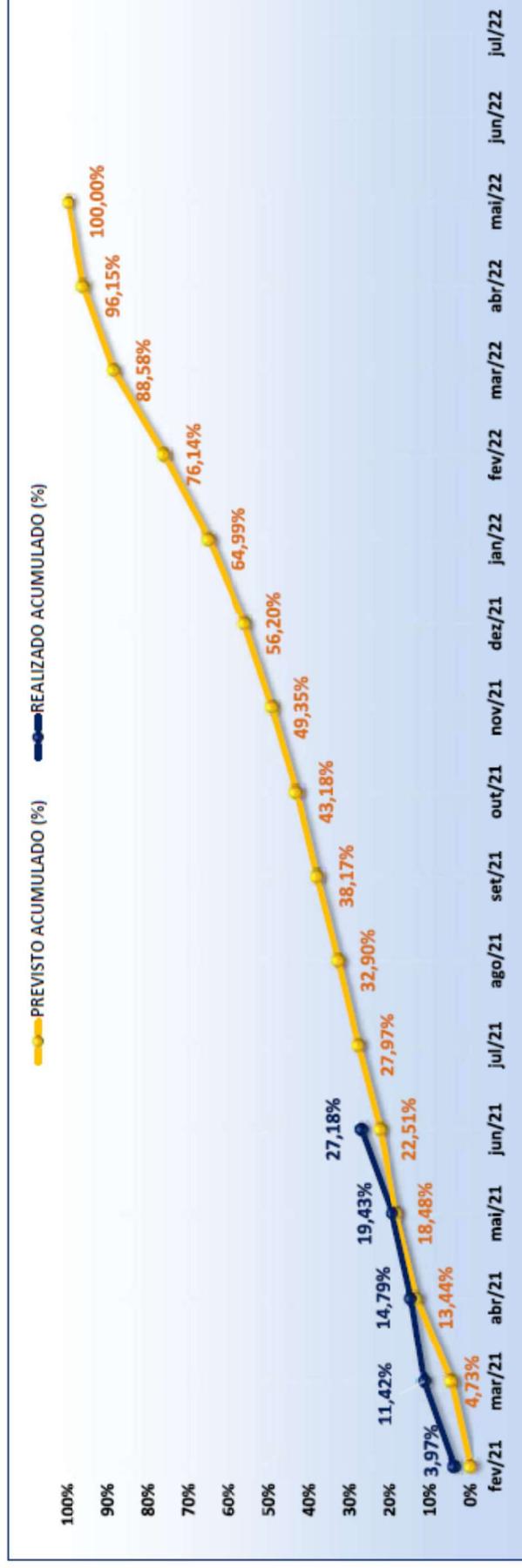


VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

Cronograma Estimativo de Obras do Empreendimento JK

GRÁFICO FINANCEIRO ACUMULADO





VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[**ANEXO I-A** DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 19 DE AGOSTO DE 2021, PELA VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

ANEXO I - A

Empreendimento HELVETIA

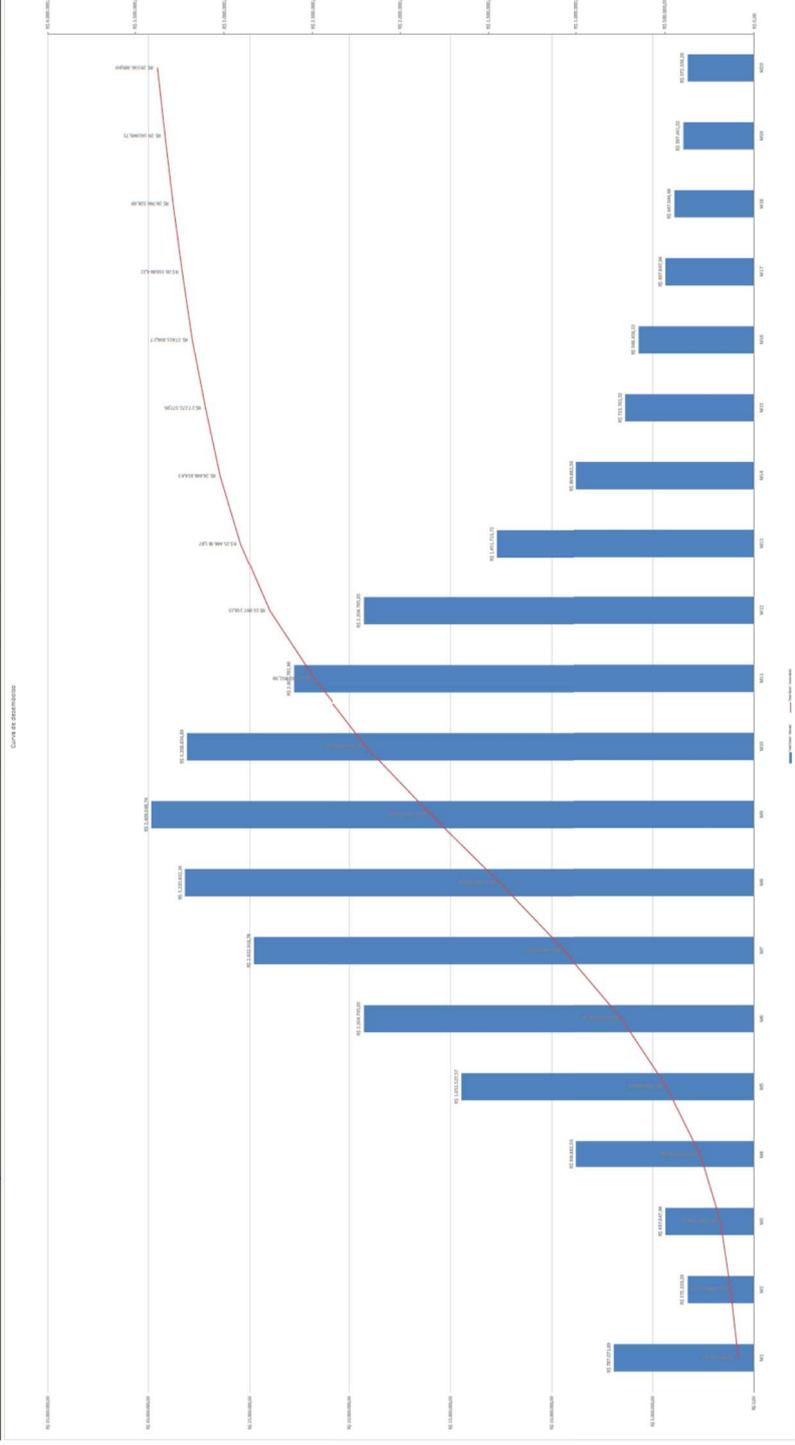
EMPREENDIMENTO	REGISTRO DE IMÓVEIS	MATRÍCULA	ENDEREÇO
<i>Helvetia Villas</i>	Ofício de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP	Nº 54.496 e 54.497	Lotes de terras designado por Lotes 14-C e 14-D da Quadra 21 (Rua Emilio Noli), Chácara Alvorada, CEP 13337-100, Indaiatuba/SP



VIA NEGOCIÁVEL
 (artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

Cronograma Estimativo de Obras do Empreendimento HELVETIA

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL em R\$	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	
CUSTO OBRA	R\$ 2.257.731,00																					
GRUPO TÉCNICA	R\$ 1.814.874,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00						
ADM GERAL & ACABAMENTOS	R\$ 1.102.000,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00	R\$ 110.200,00						
Total Obras - Mensal	R\$ 192.270,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00	R\$ 182.242,00						
Total Obras - Acumulado	R\$ 1.922.700,00	R\$ 182.242,00	R\$ 364.484,00	R\$ 546.726,00	R\$ 728.968,00	R\$ 911.210,00	R\$ 1.093.452,00	R\$ 1.275.694,00	R\$ 1.457.936,00	R\$ 1.640.178,00	R\$ 1.822.420,00	R\$ 2.004.662,00	R\$ 2.186.904,00	R\$ 2.369.146,00	R\$ 2.551.388,00	R\$ 2.733.630,00	R\$ 2.915.872,00	R\$ 3.098.114,00	R\$ 3.280.356,00	R\$ 3.462.598,00	R\$ 3.644.840,00	R\$ 3.827.082,00





VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[**ANEXO II** DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 19 DE AGOSTO DE 2021, PELA VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

ANEXO II
Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

N	DATA	TAI	PAGAMENTO DE JUROS
1	03/09/2021	0,0000%	SIM
2	05/10/2021	0,0000%	SIM
3	04/11/2021	0,0000%	SIM
4	03/12/2021	0,0000%	SIM
5	05/01/2022	0,0000%	SIM
6	03/02/2022	0,0000%	SIM
7	03/03/2022	0,0000%	SIM
8	05/04/2022	0,0000%	SIM
9	05/05/2022	0,0000%	SIM
10	03/06/2022	0,0000%	SIM
11	05/07/2022	0,0000%	SIM
12	04/08/2022	0,0000%	SIM
13	05/09/2022	0,0000%	SIM
14	05/10/2022	0,0000%	SIM
15	03/11/2022	0,0000%	SIM
16	05/12/2022	0,0000%	SIM
17	05/01/2023	0,0000%	SIM
18	03/02/2023	0,0000%	SIM
19	03/03/2023	0,0000%	SIM
20	05/04/2023	0,0000%	SIM
21	04/05/2023	0,0000%	SIM
22	05/06/2023	0,0000%	SIM
23	05/07/2023	0,0000%	SIM
24	03/08/2023	0,0000%	SIM
25	05/09/2023	0,0000%	SIM
26	05/10/2023	0,0000%	SIM
27	03/11/2023	0,0000%	SIM
28	05/12/2023	0,0000%	SIM
29	04/01/2024	0,0000%	SIM
30	05/02/2024	0,0000%	SIM
31	05/03/2024	0,0000%	SIM
32	04/04/2024	0,0000%	SIM
33	03/05/2024	0,0000%	SIM
34	05/06/2024	0,0000%	SIM
35	04/07/2024	0,0000%	SIM



VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

36	05/08/2024	0,0000%	SIM
37	05/09/2024	100,0000%	SIM



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[**ANEXO III** DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 19 DE AGOSTO DE 2021, PELA VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

ANEXO III

Fórmula de Cálculo dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e Amortização do Saldo Devedor

Os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal da Cédula serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II ao presente instrumento. O Valor Nominal Atualizado será calculado da seguinte forma:

Atualização Monetária: O Saldo Devedor desta CCB, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor automaticamente, conforme fórmula abaixo::

$$SDa = SDb \times C$$

onde:

SDa = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Saldo Devedor após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

onde:

NI_k = Número índice do IPCA **divulgado** no segundo mês imediatamente anterior, referente ao terceiro mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o "NIK" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização. A título de



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de abril divulgado no mês de maio.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA **divulgado** no terceiro mês anterior ao mês da Data de Pagamento, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o "NIk-1" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março divulgado no mês de abril.

dup = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, 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. Exclusivamente para o primeiro período de atualização ou capitalização, "dup" será acrescido de prêmio de 2 (dois) dias úteis.

dut = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo dut um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se dut com 21 dias úteis.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA
- (iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, que terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a securitizadora e com a Devedora, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares



VIA NEGOCIÁVEL

(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

de CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

- (iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado na Cláusula 4.12.1.2 acima, a devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRA ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- (vi) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

Cálculo da Remuneração: A remuneração desta CCB será mensal e composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro-rata* temporis, desde a Data da primeira integralização dos CRI, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\text{Fator de Juros} = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

i = 8,8000% (oito inteiros e oito décimos por cento) ao ano;

dup = conforme acima definido.



VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

Amortização de Principal: O Saldo Devedor Atualizado desta CCB será amortizado na data de vencimento ou em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou Compulsória

Prorrogação de Prazo de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.



VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[ANEXO IV DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 19 DE AGOSTO DE 2021, PELA VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

ANEXO IV MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto nas Cláusula 2.1 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio desta CCB foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS											
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos					Série da CCB	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série	Valor Total à ser Utilizado	Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis							
1º Semestre							[•]	[•]	[•]	[•]	
2º Semestre							[•]	[•]	[•]	[•]	
3º Semestre							[•]	[•]	[•]	[•]	
4º Semestre							[•]	[•]	[•]	[•]	

[Local, data e assinaturas]



VIA NEGOCIÁVEL
(artigo 29, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/04)

[**ANEXO V** DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500959-6 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 19 DE AGOSTO DE 2021, PELA VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

ANEXO V
CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS CURSO NORMAL DOS
NEGÓCIOS DA DEVEDORA

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS											
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos					Série da CCB	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série	Valor Total à ser Utilizado	Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis							
1º Semestre								[•]	[•]	[•]	[•]
2º Semestre								[•]	[•]	[•]	[•]
3º Semestre								[•]	[•]	[•]	[•]
4º Semestre								[•]	[•]	[•]	[•]