

ANEXO II
CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

OPERAÇÃO SINTRA MANOR HOUSE

1. MUTUÁRIA E GARANTIA REAL:

1. Contratante e Mutuária do Financiamento: sociedade SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda., NIPC 516635921, representada pelo seu sócio único e gerente JOÃO MANUEL DA SILVA ORAM BRÁZ MIMOSO, detentor do Cartão de Cidadão 69840342 7 ZX0 válido até 01 .03.2031 e Número de Contribuinte 167275216, com morada em Rua da Pena nº 6 2710-609 SINTRA, que se constitui como Beneficiário Efetiva desta Operação e prestador da garantia real referenciada em 2. acima.
2. Imóvel a prestar como Garantia Real da Operação: lote de terreno urbano com moradia edificada sito na Rua Estrada da Pena 6-8 2710-609 Sintra, registada na Conservatória do Registo Predial de Sintra com o nº 270/19850719 correspondente ao Prédio Urbano U421, doravante designado por Ativo ou Imóvel. Este imóvel é propriedade plena e única do Sr. JOÃO MANUEL DA SILVA ORAM BRÁZ MIMOSO.

2. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Será estruturado um financiamento à Mutuária com fundos a captar via Plataforma QIC! com a seguinte estrutura:

- 1) Montante: **€525.000,0 (quinhentos e vinte e cinco mil euros), representando um máximo de 35% do valor central/médio da avaliação imobiliária independente que vier a ser estipulado pela firma UON Consulting Lda.** Ver anexo 1 para detalhe das utilizações do financiamento a captar.
- 2) Prazo: 36 meses.
- 3) **Taxa de juro (TANB):**

Período contratual	TANB
1º ano do contrato (1ª a 12ª prestação mensal)	4,50%
2º ano do contrato (13ª a 14ª prestação mensal)	4,75%
3º ano do contrato (25ª a 36ª prestação mensal)	5,00%

Pagamento de juros mensais numa base 30/360;

Ao pagamento de juros acresce o pagamento ao Estado do Imposto de Selo devido sobre os juros que será devido e liquidado pela SHAKINGRIVERS – Unipessoal Lda.

- 4) *Loan to Value* máximo: 35% (a aferir tendo por base avaliação imobiliária independente a realizar pela UON Consulting, e aceite pela QI).
- 5) Reembolso de Capital: 100% na maturidade, ou seja, no final do prazo de 36 meses.
- 6) Opção de Reembolso Antecipado pela Mutuária: Mutuária tem opção unilateral de proceder ao reembolso antecipado total ou parcial (pelo menos 50%) a partir do 4ª mês da disponibilização de fundos, sem qualquer penalidade para a Mutuária.

- 7) Na data de contratação do financiamento, a Mutuária deverá criar uma conta bancária (doravante **Conta-Reserva**) na Entidade de Pagamento utilizada pela QI (MangoPay, do grupo francês Crédit Mutuel Arkéa) ou num Banco sediado e a operar em Portugal, que deverá ser capitalizada pelo **montante de €77.805 (setenta e sete mil oitocentos e cinco euros)**, proveniente dos recursos disponibilizados pelo financiamento angariado, para garantir e assegurar o pagamento integral do serviço da dívida e imposto de selo associado da Operação durante o prazo total da operação:
- i. 36 meses de serviço de juros;
 - ii. imposto de selo de 4,0% sobre os juros brutos liquidados durante o prazo da operação.

Durante o prazo da operação de financiamento, a movimentação da Conta- Reserva será realizada mediante autorização **conjunta** do Sr. JOÃO MANUEL DA SILVA ORAM BRÁZ MIMOSO e de representante legal da QI (em representação dos Investidores–Mutuantes do Financiamento).

Se ocorrer reembolso antecipado de parte ou totalidade do capital, o montante não utilizado da Conta Reserva que vier a existir na data de reembolso final e integral do financiamento será afeto na totalidade ao reembolso de capital do referido financiamento. Se porventura ocorrer um excedente da Conta Reserva após o reembolso integral do Financiamento, este montante remanescente será prontamente restituído à Segunda Contraente.

- 8) O imóvel deverá estar livre de quaisquer ónus e encargos e ser de propriedade plena da SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda.. Para este efeito, parte do financiamento a contratar por via da Plataforma será afeto ao reembolso integral do financiamento prestado por via da CROWDESTATE – Collateral Agenda Lda, e ao correspondente distrate de hipoteca prestada em favor deste banco.
- 9) Aquando da formalização da operação e durante a vigência da Operação o Sr João Manuel da Silva Oram Bráz Mimoso e a SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda. deverão manter em todo o momento a sua situação regularizada e sem incidentes junto da Segurança Social e da Autoridade Tributária, não se encontrarem em situação de insolvência ou pré-insolvência pessoal, nem terem sido ou serem condenados com sentença transitada em julgado por crimes de natureza financeira, económica e/ou por outros atos considerados graves. O incumprimento desta condição por parte da SHAKINGRIVERS e/ou do Sr. João Mimoso constitui incumprimento tempestivo dos contratos de financiamentos outorgados no âmbito da presente operação e fundamento suficiente para a execução da garantia real prestada.
- 10) Durante a vigência da Operação o Sr João Manuel da Silva Oram Bráz Mimoso e a SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda. não poderão vender ou prometer vender, parcial ou totalmente o imóvel referenciado em 2.) acima, nem onerá-lo de qualquer forma, incluindo a formalização de arrendamentos de médio e/ou longo prazo com terceiros sem prévio consentimento da Querido Investi, exceto no caso de exploração do imóvel regime de Alojamento Local. Exceptua-se o contrato de arrendamento sem prazo já existente que impede sobre uma das frações do Imóvel.
- 11) A SHAKINGRIVERS compromete-se a disponibilizar orçamento de obras para reabilitação do imóvel dado em garantia, assumindo o compromisso de iniciar as referidas obras no prazo de 3 (três) a contar da data de disponibilização dos fundos da presente operação, objetivando a sua conclusão no prazo máximo de 15 (quinze meses). Para este efeito, o valor constante do orçamento, que agora se estima em cerca de 70.000€, será retido na conta da SHAKINGRIVERS, só podendo ser utilizado para o fim em causa.

3. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

1. Primeira hipoteca voluntária do imóvel referenciado no Parágrafo 2. acima;
2. Penhor dos direitos de crédito de eventual contrato de arrendamento do imóvel e/ou de exploração em regime de Alojamento Local, que tenha sido ou venha a ser celebrado;
3. Penhor do valor disponível em cada momento da Conta Reserva constituída;
4. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva e de eventual contrato de arrendamento e/ou de exploração em regime de Alojamento Local para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos devidos no contexto desta operação.

----- // -----