

**ANEXO II**  
**CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO**

**OPERAÇÃO VILLA BRANCA**

**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 Efetivo desta Operação e prestador da garantia real referenciada em 2) abaixo.
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: **€750.000,0 (setecentos e cinquenta mil euros), representando um máximo de 50% do valor central/médio da avaliação imobiliária independente que vier a ser estipulado pela firma UON Consulting Lda.**
- 2) Prazo: 18 meses.
- 3) **Taxa de juro (TANB):** Taxa Anual Nominal Bruta Fixa de 10% ao ano.  
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: 45% (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 €170.480,0 (cento e setenta mil quatrocentos e oitenta 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. 18 meses de serviço de juros;

- ii. imposto de selo de 4,0% sobre os juros brutos liquidados durante o prazo da operação;
- iii. Estudos, projetos e obras a realizar no activo referido em 1.2 supra;
- iv. Eventuais obrigações perante entidades públicas que possam surgir durante o período 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) A SHAKINGRIVERS compromete-se a disponibilizar orçamento de obras para reabilitação do imóvel Villa Branca dado em garantia, assumindo o compromisso de iniciar as referidas obras no prazo de 7 (Sete) dias 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 num máximo de 40.000€, que será retido na conta da SHAKINGRIVERS, só podendo ser utilizado para os fins em causa.
- 9) O imóvel deverá estar livre de quaisquer ónus e encargos e ser de propriedade plena da SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda.. Para este efeito, o Promotor compromete-se a utilizar parte dos fundos disponibilizados ao abrigo do presente controlar ao reembolso integral do financiamento prestado por existente e que possui um ónus real sobre o imóvel indicado em 1.2 supra e ao correspondente distrate de hipoteca prestada.
- 10) 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.
- 11) 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.

### **3. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO**

- 1) Primeira hipoteca voluntária do imóvel referenciado no Parágrafo 1.2. supra assim como de benfeitorias (obras) realizadas e a realizar no imóvel dado em garantia;

- 2) Penhor dos direitos de crédito de eventual contrato de arrendamento do imóvel designado como Villa Branca 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.

**5) Outras condições:**

- a) O imóvel deverá estar livre de quaisquer ónus e encargos e ser de propriedade plena da SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda.. Para este efeito, o Promotor compromete-se a afetar parte dos fundos disponibilizados ao abrigo do presente contrato ao reembolso integral dos financiamentos existentes, prestados no âmbito da operação de financiamento colaborativo SINTRA MANOR HOUSE e que possuem um ónus real constituído sobre o imóvel indicado em 1.2 supra e ao correspondente distrate de hipoteca prestada.
- b) Aquando da formalização da operação e durante toda a sua vigência, João 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 de João Mimoso constitui incumprimento tempestivo dos contratos de financiamentos outorgados no âmbito da presente operação e fundamento suficiente para a execução das garantias reais prestadas.
- c) Durante a vigência da Operação João Mimoso e a SHAKINGRIVERS não podem vender ou prometer vender, parcial ou totalmente o imóvel referenciado em 2.) supra, nem onerá-lo de qualquer forma, incluindo a formalização de arrendamentos de médio e/ou longo prazo com terceiros sem prévio consentimento da QI. Excetua-se o contrato de arrendamento sem prazo já existente que impende sobre uma das partes do Imóvel designado Villa Branca.
- d) Manutenção de ownership de capital da SHAKINGRIVERS, tendo como Beneficiário Último Efetivo João Mimoso com pelo menos 70% do Capital Social e correspondentes direitos de voto.
- e) Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por João Mimoso direta ou indiretamente;
- f) A SHAKINGRIVERS e João Mimoso obrigam-se, previamente à celebração do contrato de mútuo a desenvolver todos os atos societários e obter todas as autorizações necessárias à concessão do financiamento nomeadamente através da disponibilização das respetivas atas onde conste a aprovação do financiamento e das respetivas condições.

- g) Até ao ato de assinatura do mútuo, sendo condição para a concretização do mesmo e para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas nesse contrato, a Mutuária vai conferir à Querido Investi, S.A. (QI) um mandato irrevogável e em regime de exclusividade, para promover e concluir a venda do imóvel designado Villa Branca dado em garantia hipotecária, a partir do 9.º (nono) mês de vigência do mútuo, uma vez que se assume existência de risco relevante de incumprimento.
- h) Este mandato assumirá a forma escrita e prevê um processo estruturado de venda em duas fases: numa primeira fase, com a duração de três meses, o imóvel Villa Branca será colocado no mercado pelo valor de avaliação independente realizada à data do financiamento acrescida de 20%. Serão aceites propostas com valor igual ou superior a 80% do preço pedido, desde que cumpram condições de pagamento e prazos de escritura estabelecidos. Caso não surjam propostas elegíveis durante este prazo de três meses, a QI poderá avançar para uma segunda fase de negociação direta com investidores, e será escriturada a sua venda desde que o valor a escriturar cubra integralmente o valor em dívida na data da escritura.
- i) O processo será coordenado pela QI através da utilização de sociedades de mediação imobiliária devidamente autorizadas para o efeito a operar no mercado imobiliário por si mandatadas, com total transparência e utilizando os meios de divulgação adequados. João Mimoso e a SHAKINGRIVERS comprometem-se a colaborar ativamente, facilitando visitas, entrega de documentação e acesso aos imóveis. A todo o momento o proprietário pode e deve desenvolver todos os esforços para vender o imóvel desde que o valor de venda cubra as despesas, encargos, nomeadamente juros e o capital mutuado, assim como em alternativa desenvolver outras iniciativas tendentes ao refinanciamento do mútuo.
- j) O não cumprimento das obrigações estabelecidas neste mandato incluindo a não aceitação das propostas por João Mimoso e/ou a SHAKINGRIVERS nos termos especificados no mandato, constitui um incumprimento do contrato de mútuo subjacente e confere à QI o direito a declarar o vencimento antecipado.
- k) O custo do processo de mediação imobiliária será de 5,0% (cinco por cento) + IVA em vigor e será devido à mediadora que concretizar a venda dos imóveis, a que acresce uma comissão de organização devida à QI de 2,0% (dois por cento) + IVA devida com o exercício do mandato e se a venda se concretizar, ambas calculadas sobre o valor de transação, suportadas pela mutuária e prioritariamente deduzidas diretamente ao montante do encaixe da venda dos imóveis.

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