**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Escritura de Emissão de CCI”), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004,

**JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Travessa Yassuo Utiyama, nº 10, Estufa 1, Ubatuba, São Paulo, CEP 11680-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.300.515/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social pelo Administrador Sr. Vinicius Deleo Amato, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 20.971.182-6, inscrito no CPF sob o nº 258.457.048-39, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-000, doravante denominada simplesmente “Emissora”; e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0001-01, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Instituição Custodiante”.

Formalizam, neste ato, a emissão pela Emissora de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**II – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

* 1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste documento:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente de Cobrança” | O Agente de Cobrança será a Emissora, podendo a referida função ser desempenhada por outras sociedades do grupo econômico da Emissora, desde que esta permaneça responsável perante o Titular da CCI. |
| “B3” | B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901;  |
| “Cartório de Registro de Imóveis” | É o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo, onde estão localizadas as Unidades Autônomas.  |
| “CCIs”: | Significa as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais numeradas de [...], Série [...], emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários;  |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente simples de titularidade da Securitizadora, no Bradesco S.A., agência 6569, conta 9136-7, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;  |
| “Contratos de Compra e Venda”: | Significam os compromissos de compra e venda das Unidades Autônomas celebrados entre os Devedores e a Emissora, que dão origem aos Créditos Imobiliários, e que tem por objeto a promessa de compra e venda de quotas de multipropriedade relativas aos direitos sobre as Unidades Autônomas, conforme o caso;  |
| “Créditos Imobiliários”: | Significam os créditos imobiliários oriundos de cada Contrato de Compra e Venda, a contar de [data], inclusive, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Contratos de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;  |
| “Credor Precedente”: | Significa o BANCO BRADESCO S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Denominado “Cidade de Deus”, s/n, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo; |
| “Data da Emissão”: | Significa o dia [...] de agosto de 2020;  |
| “Devedores”: | Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das quotas de multipropriedade de cada uma das Unidades Autônomas, conforme o caso, e que celebraram Contratos de Compra e Venda com a Emissora, devedoras dos Créditos Imobiliários;  |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos desta Escritura de Emissão de CCI não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte. |
| “Documentos da Operação” | Em conjunto, os contratos que formalizam e operacionalizam a operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora, por meio da qual esta vincula os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [...]ª Série da [...]ª Emissão da Securitizadora;  |
| “Emissora”: | Jardim das Palmeiras 2 Itaguá Empreendimento Imobiliário Spe Ltda., já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;  |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O presente “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”; |
| “IGPM”: | Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. |
| “IPCA” | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. |
| “Empreendimento”: | É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei 4.591/64, de titularidade da Emissora:Empreendimento denominado “Condomínio Jardim das Palmeiras 2 Itaguá”, aprovado pela Prefeitura de Ubatuba/SP em 03.07.2017, pelo Projeto de construção (substitutivo) nº SAU/4951/2016 e Alvará de construção nº 188/2017 de 06.07.2017, com as características abaixo:- matrícula nº 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo;- data de aprovação: 03.07.2017;- nº de unidades: 150, divididas entre os blocos “A”, “B”, “C” e “D”, sendo que a Operação será realizada exclusivamente com unidades dos blocos “A” e “B”, que se encontram inteiramente construídos conforme Habite-se nº 73/2020 expedido pela Prefeitura Municipal de Ubatuba, abrangendo a área construída de 5.960,02;- área construída total do terreno: 12.028,75m²;- o Empreendimento foi incorporado na forma de condomínio em multipropriedade, conforme artigo 1358-B e seguintes do Código Civil, podendo ter unidades de uso e titularidade exclusiva e unidades de uso propriedade compartilhada (multipropriedade). As unidades sujeitas à multipropriedade são divididas em 26 quotas de uso compartilhado, tendo cada quota o direito ao uso exclusivo de 2 semana por ano, em época previamente designada. As quotas de multipropriedade são vendidas de forma autônoma para os Devedores. A operação será realizada exclusivamente com unidades sujeitas à multipropriedade; |
| “Lei nº 9.514/1997” | Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel; |
| “Lei nº 10.931/2004” | Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a Cédula de Crédito Imobiliário e dá outras providências; |
| “Lei nº 11.076/2004” | Significa a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário; |
| “Oneração Precedente”: | Significam as onerações outorgadas ao Credor Precedente a que estão atualmente sujeitos os Créditos Imobiliários e as Unidades Autônomas, conforme abaixo discriminado, sendo certo que tais onerações serão integralmente liberadas para fins da Emissão de CRI:1. Com relação aos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários do Empreendimento encontram-se integralmente empenhados em favor do Credor Precedente através do “*Instrumento Particular de Penhor e de Promessa de Penhor dos Direitos Creditórios das Parcelas Vincendas de Unidades já Comercializadas e a Comercializar*”, firmado em 17 de outubro de 2018. Referido penhor foi constituído em garantia de operação de financiamento instrumentalizada por meio do “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9002375*”, celebrado 17 de outubro de 2018, tendo como objeto a concessão de financiamento à Cedente para a construção do Empreendimento.

Com relação Unidades Autônomas: As Unidades Autônomas dos blocos “A” e “B” do Empreendimento encontram-se integralmente hipotecadas em favor do credor precedente conforme registro R.09 e Av. 11, todas feitas na matrícula nº 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba. Referida hipoteca foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9002375*”, celebrado 17 de outubro de 2018, nos termos do qual a Cedente deu as frações do terreno que corresponderão aos blocos “A” e “B” do Empreendimento em hipoteca ao Credor Precedente em garantia de operação de financiamento para a construção do Empreendimento. O contrato de financiamento ora referido estipulou uma dívida no valor total de R$ 6.185.567,00 (seis milhões, cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais) na data de sua celebração. O contrato de financiamento ora referido teve o comparecimento de Vinicius Deleo Amato, Flávia Armani Mikalonis Amato, Brava Participações Ltda. e LMA Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de fiadores; |
| “Securitizadora”: | A BSI Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP; |
| “Sistema de Negociação”: | Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela B3; |
| “Titular da CCI”: | Significa(m) o(s) titular(es), a qualquer momento, pleno(s) ou fiduciário(s), de qualquer das CCIs; |
| “Unidades Autônomas”: | São as unidades autônomas relacionados aos Créditos Imobiliários, de propriedade da Emissora, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto. Para fins da Escritura de Emissão, as Unidades Autônomas que integrarão a operação são do bloco “A”, Unidades 01, 17, 28, 32, 38, 48, 52 e 58 e do Bloco “B”, Unidades 41 e 57; |

### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite [...] ([...]) CCIs integrais sem garantia real, tendo cada uma como lastro os Créditos Imobiliários, oriundos de Contratos de Compra e Venda descritos no **Anexo I** deste instrumento.

2.2. O nome, qualificação e endereço dos Devedores dos Créditos Imobiliários encontram-se indicados no **Anexo I-B** deste instrumento. Os dados referentes ao credor dos Créditos Imobiliários que, no momento de emissão das CCIs, corresponde à Emissora, encontram-se descritos no preâmbulo deste instrumento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS CCI**

3.1. Valor da Emissão: O valor nominal de emissão das CCI é de R$ [...] ([...]), que corresponde ao saldo devedor total dos Créditos Imobiliários apurado na Data da Emissão.

3.2. Quantidade: São emitidas [...] ([...]) CCIs, representando os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCIs, estão especificados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Condições da Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas na forma integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a respectiva Escritura de Emissão de CCI, será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCIs no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha, no formato “EXCEL” ou em *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCIs na B3, bem como pela guarda de uma via original da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares das CCIs em decorrência dos Créditos Imobiliários, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitida, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCIs estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado.

3.5. Série e Números: As CCIs serão numeradas de [...] e integrarão a série [...].

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCIs serão registradas na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada pela Emissora para a negociação das CCIs.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, ser efetuada através do sistema de negociação da B3, sob pena de nulidade do respectivo negócio jurídico.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI e encaminhando os documentos celebrados pertinentes à troca de titularidade.

3.7. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, deverão ser pagos pelos Devedores aos Titulares das CCIs na forma e local previstos nos Contratos de Compra e Venda.

3.8. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se no Anexo I deste instrumento.

3.9. Atualização Monetária: O saldo devedor das CCIs será atualizado monetariamente na forma prevista nos Contratos de Compra e Venda, pela variação do IPCA.

3.10. Remuneração: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, as CCIs, não estão sujeitos a juros remuneratórios.

3.11. Encargos Contratuais: Em caso de atraso no pagamento das parcelas, serão cobrados pelo Agente de Cobrança os encargos de juros de Mora de 1% (um por cento) ao mês, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento), na forma prevista nos Contratos de Compra e Venda.

3.11.1. Em caso de rescisão contratual motivada pelo Devedor, são aplicadas pela Emissora as penalidades na forma prevista nos Contratos de Compra e Venda.

3.11.1.1 A Emissora será a única responsável por arcar e/ou reembolsar quaisquer valores devidos aos Devedores oriundos de rescisão contratual motivada pelo Devedor.

3.12. Guarda dos Documentos Comprobatórios: Todos os documentos originais relativos à CCI ficarão sob a guarda da Emissora. A Emissora se obriga, desde já, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI à Instituição Custodiante, bem como qualquer documento original relativo à CCI que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelos Titulares das CCIs no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação nesse sentido ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento, pela Instituição Custodiante e/ou pelos Titulares das CCIs, de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa.

3.13. Substituição dos Créditos Imobiliários: Sempre que houver necessidade de substituição ou correção de informações relativas aos Créditos Imobiliários, as Partes celebrarão um aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI na forma do **Anexo II** à presente.

**CLÁUSULA QUARTA – GARANTIA**

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: Os Créditos Imobiliários objeto da presente Escritura de Emissão de CCI não contam com quaisquer garantias reais, de forma que as CCIs relativas a tais créditos são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, combinado com a parte final do Artigo 22 da própria Lei 10.931/2004 e Artigo 287 do Código Civil Brasileiro.

4.2 Caso venha a ser constituída garantia real imobiliária no futuro, a Emissora se obriga a averbar a emissão das presentes CCIs e a própria garantia. Ainda nesse caso, considerando a hipótese da Emissora ter realizado a cessão destas CCIs a terceiros, a constituição das garantias deve ser realizada diretamente em benefício do novo credor para constar o novo credor como titular da garantia de alienação fiduciária.

### **CLÁUSULA QUINTA – CESSÃO DA CCI**

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação de cada CCI, a Emissora cederá ao Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, a totalidade dos Créditos Imobiliários representada pela CCI cedida, formalizando-se tal cessão, inclusive, através do Sistema de Negociação, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha ser contratada para a negociação da CCI. Caso esta Escritura de Emissão de CCI venha a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, esta cessão deverá ser levada a averbação no Cartório de Registro de Imóveis pela Emissora.

5.1.1. Sempre que houver troca de titularidade de qualquer CCI, o antigo Titular da CCI correspondente deverá comunicar a Emissora e a Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da respectiva CCI. Caso esta Escritura de Emissão de CCI venha a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, esta troca deverá ser levada a averbação no Cartório de Registro de Imóveis pela Emissora.

5.1.1.1. Para comunicação à Instituição Custodiante que se refere o subitem 5.1.1., acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contados da formalização da transferência da CCI.

5.1.2. O não cumprimento do disposto neste item 5.1. e seus subitens, acima, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI em questão, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa dos signatários infra, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

5.1.3. A identificação do Titular da CCI será realizada pela Instituição Custodiante mediante solicitação por escrito da Emissora. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para Instituição Custodiante.

5.2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrange ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma dos Contratos de Compra e Venda, da lei e desta Escritura de Emissão de CCI, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pela CCI.

5.3. Custos e Despesas: As despesas referentes ao registro, emolumentos, taxas, implantação, transferência da CCI na B3 e retificações de informações na B3, assim como todas as despesas referentes à taxa de custódia e de uso da B3 e honorários da Instituição Custodiante, bem como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão custeados exclusivamente pela Emissora e pagos à Instituição Custodiante pela Securitizadora.

5.3.1. Além das despesas mencionadas acima, são despesas de responsabilidade da Emissora a contratação de especialidades, remuneração do Coordenador Líder, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular da CCI, em virtude de fato comprovadamente imputado à Emissora.

5.3.2. São despesas da Emissora, conforme aplicável, os eventuais tributos que, a partir desta data, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre as CCIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários. O disposto neste item não se aplica no caso de tributos e/ou contribuições que sejam criados para incidir sobre a movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira, que deverão ser suportados, integralmente, pela parte diretamente afetada por sua incidência.

5.3.3. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação (a) a despesas de locomoção incorridas das assinaturas dos representantes legais da Instituição Custodiante e da Securitizadora partes nesta Escritura de Emissão de CCI; (b) à vinculação dos Créditos Imobiliários à CCI; (c) ao registro das CCI na B3, taxa de utilização do sistema B3 e à transferência das CCI da Emissora para o Titular da CCI; e (d) despesas de custódia da CCI, despesas relacionadas à cobrança, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários.

5.4. Para registro e implantação das CCI na B3 e para custódia da Escritura de Emissão de CCI, a remuneração devida pela Emissora à Instituição Custodiante será a seguinte:

1. Implantação e Registro da CCI no Sistema de Negociação: O valor de R$ [...] ([...]), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI;
2. Honorários de custódia das CCI: O valor mensal de R$ [...] ([...]), reajustadas pela variação acumulada do IPCA, devido o 1º (primeiro) pagamento até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos meses subsequentes. A remuneração da Instituição Custodiante será devida após o vencimento final dos CRI, caso as CCI ainda estejam registradas no Sistema de Negociação, a qual será calculada *pro rata die;*
3. Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M/FGV a partir de [data];
4. Os valores citados nesta cláusula serão acrescidos dos seguintes impostos: (i) ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), (iv) CSLLRF (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido Retido na Fonte); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente deste a data de mora até a data do efetivo pagamento, calculadora *pro rata die*.
6. Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs ou pela Emissora, por seus advogados ou contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo ou judicial, viagem da Instituição Custodiante às cidades onde se encontram o lastro das CCI ou das devedoras do lastro das CCI, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R$ [...] ([...]) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pela Emissora, por meio do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo de R$ [...] ([...]) por viagem, sem prejuízo da cobertura de despesas com transporte, alimentação e hospedagens incorridas pelos representantes da Instituição Custodiante durante a viagem.

5.4.1. Não integram, ainda, a remuneração da Instituição Custodiante todas as despesas de utilização e registro, cartório, correios, viagens, publicações e estadias necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante e demais despesas que venham a ser criadas pelos Sistema de Negociação que venham a ser utilizados, as quais serão integralmente reembolsadas ou adiantadas pela Emissora.

5.4.2. Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante; deverão ser arcadas diretamente pela Emissora. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais previstas na presente Cláusula serão igualmente suportadas pela Emissora.

5.4.3. Caso seja necessária a retificação de informações na B3, as despesas referentes à retificação aludida serão de responsabilidade da Emissora, exceto se a CCI ainda não houver sido depositada em Sistema de Negociação.

5.4.4. As despesas referentes ao registro da CCI junto à B3 deverão ser adiantadas pela Emissora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis antes do registro em questão. Eventual diferença, para mais ou para menos, será acertada quando do pagamento efetivo da taxa.

5.4.5. As remunerações dispostas nesta Cláusula não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens, e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços da Instituição Custodiante, as quais também deverão ser arcadas pela Emissora.

5.4.6. A Emissora deverá solicitar a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas, bem como arcar com eventuais custos pela contratação do escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente Emissão por culpa exclusiva da Emissora, ou que seja decorrente de qualquer eventual processo judicial no âmbito dos Créditos Imobiliários movido pelos Devedores.

**CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES DA EMISSORA AOS TITULARES DAS CCIs**

6.1 A Emissora se responsabiliza perante os Titulares das CCIs, a qualquer tempo, pelo valor, legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, ausência de vício, correta formalização, suficiência das informações e veracidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora no **Anexo I**. Em conformidade com os elementos disponíveis, a Emissora declara expressamente, conforme lhe seja aplicável, em cada caso, que, segundo seu melhor conhecimento:

i) os Créditos Imobiliários e os documentos que os representam não estão sujeitos a qualquer ônus, salvo a Oneração Precedente, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou qualquer outra espécie de constrição, e não possuindo quaisquer débitos tributários ou taxas em aberto, exceto para os eventuais casos em que a justiça venha impor esta condição ao Devedor e a Emissora não tenha sido comunicada, até esta data;

ii) não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários, ressalvadas a Oneração Precedente e a liberação dos Créditos Imobiliários pelo Credor Precedente;

iii) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, ao presente negócio;

iv) a presente Emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931/04, e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes do presente Instrumento; e

v) ressalvada a Oneração Precedente, o Empreendimento está nesta data livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade do Titular da CCI, no exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do Artigo 784, III, do Novo Código de Processo Civil e do Artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, constituem título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nos Contratos de Compra e Venda e nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. Vedação à Cessão pela Emissora: Após a cessão das CCIs aos Titulares das CCIs, será expressamente vedado à Emissora ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI sem prévia anuência por escrito dos Titulares das CCIs.

7.6. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Travessa Yassuo Utiyama, nº 10, Estufa 1

CEP 11680-000, São Paulo-SP

At.: Vinicius Deleo Amato

Telefone: ([...]) [...]

Correio eletrônico: [...]

Para a Instituição Custodiante:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDAAvenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, São Paulo-SP

At.: [...]

Telefone: ([...]) [...]

Correio eletrônico: [...]

7.6.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento", nos endereços acima. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

7.6.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das partes.

7.7. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.8. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.9. Leis da República Federativa do Brasil: Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**CLÁUSULA OITAVA – FORO DE ELEIÇÃO**

8.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem desta Escritura de Emissão de CCI, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A Emissora firma a presente Escritura de Emissão de CCI em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [data] de agosto de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página 1/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado em [data], entre a Jardim das Palmeiras 2 Itaguá Empreendimento Imobiliário Spe Ltda., e a Simplific Pavarini DTVM Ltda.

|  |
| --- |
| **JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.***Emissora* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado em [data] de agosto de 2020, entre a Jardim das Palmeiras 2 Itaguá Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. e a Simplific Pavarini DTVM Ltda.

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA***.* *Instituição Custodiante* |
| Nome:  |
| Cargo: **TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG nº:CPF/ME nº: |  | Nome:RG nº:CPF/ME nº: |

 |

**ANEXO I A– descrição daS CCI**

CARACTERISTICAS COMUNS A TODAS AS CCI

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO “CCI”** | **DATA DE EMISSÃO:** [...] |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | [...] | **NÚMERO** | [...] | **TIPO DE CCI** | [...] |

|  |
| --- |
| **1. EMISSORA** |
| **JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** |
| CNPJ/ME: 24.300.515/0001 |
| ENDEREÇO: Travessa Yassuo Utiyama, nº 10, Estufa 1 |
| COMPLEMENTO |  | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 11680-000 |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** |
| Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| CNPJ/ME: 15.227.994/0001-01 |
| ENDEREÇO: Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, São Paulo/SP |

|  |
| --- |
| **3. DEVEDORES** |
| RAZÃO SOCIAL: Conforme Anexo I B |
| CNPJ/ME: Conforme Anexo I B |
| ENDEREÇO: Conforme Anexo I B |
| COMPLEMENTO | Conforme Anexo I B | CIDADE | Conforme Anexo I B | UF | Conforme Anexo I B | CEP | Conforme Anexo I B |
| **4. TÍTULO**  |
| Conforme Anexo I B |

|  |
| --- |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Conforme Anexo I B |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**  |
| ENDEREÇO: Conforme Anexo I B |
| Nº MATRÍCULA | CARTÓRIO  |
| Conforme Anexo I B | Conforme Anexo I B |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| 1. PRAZO REMANESCENTE:
 | Conforme Anexo I B |
| 1. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL:
 | Conforme Anexo I B |
| 1. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:
 | Conforme Anexo I B |
| 1. DATA DE VENCIMENTO FINAL:
 | Conforme Anexo I B |
| 1. FORMA DE REAJUSTE:
 | Anual pelo IPCA |
| 1. JUROS REMUNERATÓRIOS
 | n.a. |
| 1. ENCARGOS MORATÓRIOS:
 | Juros de 1% ao mês acrescido de multa de 2% sobre o valor devido |
| 1. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:
 | Mensal |

|  |  |
| --- | --- |
| **8. GARANTIAS** | Não há  |

**ANEXO I b – descrição daS CCI**

CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS DAS CCI

**ANEXO II – Modelo de Aditamento**

**(•) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Aditamento”), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004,

**JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Travessa Yassuo Utiyama, nº 10, Estufa 1, Ubatuba, São Paulo, CEP 11680-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.300.515/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social pelo Administrador Sr. Vinicius Deleo Amato, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 20.971.182-6, inscrito no CPF sob o nº 258.457.048-39, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-000, doravante denominada simplesmente “Emissora”; e

**[ ],** [qualificação], neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Instituição Custodiante”.

**II – CONSIDERANDO QUE:**

1. As Partes celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Com e Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”);
2. A Escritura de Emissão de CCI foi celebrada no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [...]ª Série da [...]ª Emissão da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A**., inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP(“Emissão de CRI”);
3. Nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, determinadas situações ensejam a substituição dos Créditos Imobiliários vinculados à Escritura de Emissão de CCI e à Emissão de CRI, razão pelas qual as Partes desejam substituir o Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;

**III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO**

1.1. Tendo em vista o exposto nos Considerandos acima e em atendimento ao disposto na Emissão de CRI, as Partes, por este ato, aditam o Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, que passam a ter a redação do Anexo I a este Aditamento.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

2.1. A Emissora presta, neste Aditamento, as mesmas declarações prestadas nos termos do Escritura de Emissão de CCI.

**CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS**

3.1. Ficam ratificadas todas as Cláusulas da Escritura de Emissão de CCI não alteradas por este Aditamento.

3.2. Todos os termos definidos que encontram a definição no presente Aditamento, terão os significados que lhes são atribuídos na Escritura de Emissão de CCI e nos demais documentos relativos à Emissão de CRI .

**CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

4.1. Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade do Titular da CCI, no exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

4.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Aditamento não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

4.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

4.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do Artigo 784, III, do Novo Código de Processo Civil e do Artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, constituem título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nos Contratos de Compra e Venda e nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

4.4. Integralidade dos documentos: Os documentos anexos a este Aditamento constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento, ficando sua apresentação e/ou qualquer tipo de registro nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos expressamente dispensados.

4.5. Vinculação à Emissão de CRI: Este Aditamento constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, conforme Emissão de CRI, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

4.6. A Emissora, neste ato, entrega Certidão [Negativa] {ou} [Positiva com Efeitos de Negativa] de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º [•], emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em [•] de [•] de 20[•], com validade até [•] de [•] de 20[•].

**CLÁUSULA QUINTA – FORO DE ELEIÇÃO**

5.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Aditamento, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em (•) (•) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

(As assinaturas seguem nas (•) (•) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(*Inserir assinaturas.*)

(*Inserir Anexo(s).*)

\* \* \* \* \*