**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº [...]**

**Operação: Empréstimo**

**Modalidade: Financiamento imobiliário**

**Taxa de Juros Efetiva:** [...]% ([...]) ao mês.

**Valor: R$**[...] ([...]).

A “Emitente” (abaixo qualificada) pagará por esta Cédula de Crédito Bancário nº [...] (“CCB”), em moeda corrente nacional, ao Financiador, abaixo definido, ou ao seu cessionário, conforme aplicável, a quantia certa, líquida e exigível mencionada acima, na praça de pagamento abaixo indicada, acrescida dos encargos na forma prevista no “*Quadro II – Características da Operação*”, observando-se as datas de pagamento e demais condições constantes do “*Quadro IV- Condições da Operação*”.

**I.** **PARTES**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1. FINANCIADOR ou FAPA:**  FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA | | **CNPJ:**  53.146.221/0001-39 |
| **ENDEREÇO:**  Rua João Pessoa, nº 63, Centro | **CIDADE:**  Santos | **ESTADO:**  São Paulo |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **2. EMITENTE:**  SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | | **CNPJ:**  15.068.862/0001-23 |
| **ENDEREÇO:**  Avenida das Américas, 12900, bloco 2, sala 607B, Recreio dos Bandeirantes | **CIDADE:**  Rio de Janeiro | **ESTADO:**  Rio de Janeiro |
| **Nº DA CONTA CORRENTE E AGÊNCIA:**  Conta [...]  Agência [...] | **BANCO:**  Banco [...]  Número [...] | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **3.1 AVALISTA:**  H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. | | **CNPJ:**  10.190.566/0001-87 |
| **ENDEREÇO:**  Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes | **CIDADE:**  Rio de Janeiro | **ESTADO:**  Rio de Janeiro |
| **3.2. AVALISTA:**  H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. | | **CNPJ:**  [...] |
| **ENDEREÇO:**  Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes | **CIDADE:**  Rio de Janeiro | **ESTADO:**  Rio de Janeiro |
| **3.3. AVALISTA:**  PRLT01 PARTICIPAÇÕES S.A. | | **CNPJ:**  29.515.692/0001-92 |
| **ENDEREÇO:**  Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes | **CIDADE:**  Rio de Janeiro | **ESTADO:**  Rio de Janeiro |
| **3.4. AVALISTA:**  ALOÍSIO AZEVEDO TOSINI | | **CPF:**  263.913.927-49 |
| **ENDEREÇO:**  Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes | **CIDADE:**  Rio de Janeiro | **ESTADO:**  Rio de Janeiro |
| **3.5. AVALISTA:**  BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI | | **CPF:**  083.794.397-32 |
| **ENDEREÇO:**  Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes | **CIDADE:**  Rio de Janeiro | **ESTADO:**  Rio de Janeiro |

**II. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. VALOR DO CRÉDITO (“Valor do Crédito”):** R$ [...] ([...]) | **2. PRAZO DA OPERAÇÃO:**  [...] ([...]) meses, a contar da data de emissão da presente CCB – Data de Vencimento: [...]. |
| **3. TAXA DE JUROS EFETIVA:**  [...]% a.m. | |
| **4. ENCARGOS:**  De acordo com o item 4 das Condições da Operação. | |
| **5. INDEXADOR:**  IGP-M / FGV | |
| **6. PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO:**  Mensal | **7. IOF:**  Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, em razão da destinação dos recursos descrita no item 10 abaixo. |
| **8. TAC –** **TAXA DE ABERTURA DE CRÉDITO:**  R$ [...] ([...]) a serem pagos ao Financiador, pelo Emitente, até o [...]º ([...]) dia útil subsequente à data de emissão desta CCB e após integralização dos CRI pelos investidores, sendo devida, inclusive, em caso de rescisão ou resolução da presente CCB, por qualquer causa ou motivo expresso, caso em que o pagamento será devido até o [...]º ([...]) dia útil da referida rescisão ou resolução, conforme o caso. | |
| **9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:**  O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial no imóvel conforme “Anexo I” a esta CCB (“Empreendimento”). | |
| **10. DESCRIÇÃO DAS PARCELAS:**  Valor de principal e juros a ser pago pela Emitente nas datas relacionadas no Anexo II a esta CCB, em [...] ([...]) parcelas mensais. | |
| **11. ENCARGOS MORATÓRIOS:**  Conforme o item 4 do “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*”. | **12. PRAÇA DE PAGAMENTO:**  São Paulo/SP |
| **13. GARANTIAS:**  Aval prestado pelos Avalistas, conforme disposto no item 5 das Condições da Operação. | **14. PAGAMENTO ANTECIPADO:**  É facultado à Emitente efetuar o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, observado nesta hipótese, o disposto no item 1.3 abaixo. |

**III.** **EMISSÃO E OUTROS DADOS DESTA CCB**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1. NÚMERO DE VIAS:**  1 (uma) via negociável desta CCB, que ficará em poder do Financiador, ou do Credor, conforme o caso, e [...] ([...]) vias não negociáveis. | **2. LOCAL DE EMISSÃO:**  São Paulo/SP. | **3. DATA DE EMISSÃO:**  [...] |

Para a representação da operação de crédito, na modalidade “financiamento imobiliário”, a Emitente emite esta CCB, pactuando com o titular da via negociável desta CCB, doravante designado simplesmente “Credor”, as seguintes condições:

**IV. CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO:**

**1. Amortização, Atualização Monetária, Encargos Remuneratórios e Desembolso do Financiamento Imobiliário**

* 1. O crédito concedido, cujo valor está disciplinado no item 1 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”, será liquidado mediante depósitos na Conta Centralizadora na quantidade de parcelas indicada no item 10 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”, sendo que o valor e data de vencimento de cada parcela são aqueles mencionados no Anexo II da presente CCB.
  2. O saldo não amortizado da CCB, atualizado mensalmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, conforme previsto no item 5 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”, será acrescido de juros efetivos de [...]% ([...]) ao mês, conforme previsto no item 3 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* (capitalizados), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, conforme previsto no item 6 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”.
     1. Na hipótese de extinção ou substituição do IGP-M/FGV, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á outro índice de livre escolha do Financiador, desde que possua abrangência nacional e que reflita a variação inflacionária de mercado, englobando no mínimo 3 (três) setores diversos da economia do país, tais como, exemplificativamente: agricultura, construção civil, indústria, comércio de varejo e prestações de serviços.
     2. Se na data de pagamento de quaisquer das parcelas previstas no Anexo II da presente CCB não houver a divulgação do IGP-M/FGV do mês anterior ao do cálculo a ser realizado na forma do item 1.5 e seus subitens deste “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*”, ou do índice que vier a substituí-lo nos termos do item 1.2 e seus subitens deste “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*”, será aplicado o último número índice divulgado, sendo certo que, quando houver a divulgação do IGP-M/FGV, ou do índice que vier a substituí-lo nos termos do item 1.2 e seus subitens deste “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*”, serão devidas eventuais diferenças apuradas a maior, cujos valores serão automaticamente adicionados ao valor da próxima parcela a vencer.
     3. Caso o IGP-M/FGV, ou o índice que vier a substituí-lo nos termos do item 1.2 e seus subitens deste “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*”, seja negativo e/ou indique deflação, jamais haverá a redução do valor do saldo não amortizado da CCB e/ou das parcelas indicada no item 10 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”.
  3. Fica facultado à Emitente realizar, a qualquer momento, a amortização, parcial ou total, do saldo não amortizado da CCB, acrescido de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, acrescido de um prêmio pela antecipação, conforme o previsto abaixo, sobre o valor a ser pago pela Emitente (“Prêmio de Antecipação”), desde que sejam atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:
     1. a Emitente comunique ao Credor, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento;
     2. seja pago, na data do pagamento antecipado, pela Emitente ao Credor, o saldo devedor do valor do principal a ser quitado ou a parcela do saldo devedor do valor do principal a ser amortizada antecipadamente, conforme o caso, acrescido dos encargos financeiros devidos até a data do referido pagamento antecipado;
     3. sejam pagos, na data do pagamento antecipado, pela Emitente, todos os tributos aplicáveis; e
     4. seja pago, pela Emitente ao Credor o Prêmio de Antecipação.
     5. O Prêmio de Antecipação deve ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:



Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada ([...]%)

NDC = número de dias corridos da data de emissão

PT = prazo total da operação em dias corridos

Observação: PT = número de meses da operação x 30 dias

Na hipótese de liquidação antecipada de uma ou mais parcelas da CCB, o cálculo do Prêmio de Antecipação deverá ser realizado de forma individualizada para cada parcela, sendo que o valor total devido será igual a soma do valor calculado por liquidação antecipada de cada parcela individual.

* 1. O Financiador, na data da emissão, na qualidade de Credor desta CCB e de todos os Créditos Imobiliários CCB, principais e acessórios, devidos pela Emitente e/ou titulados pelo Financiador por força desta CCB, emitirá as CCI CCB para representar os Créditos Imobiliários CCB. As CCIs CCB, e consequentemente os Créditos Imobiliários CCB, serão então cedidas por meio da celebração do Contrato de Cessão CCB, para a BSI Capital Securitizadora S.A., CNPJ/MF nº 11.257.352/0001-43 (“Securitizadora”), contrato onde a Emitente comparecerá na qualidade de devedora e interveniente anuente. A Securitizadora, por sua vez, utilizará os Créditos Imobiliários CCB como lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 8ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”), nos termos da legislação e regulamentação em vigor. Os recursos oriundos do financiamento imobiliário efetivado por meio desta CCB serão desembolsados à Emitente somente após o atendimento das Condições Precedentes estabelecidas pela Securitizadora. Caso não sejam verificadas as Condições Precedentes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data, a Securitizadora, na qualidade de Credor, poderá resolver esta CCB, tornando-se sem efeito e desvinculando automaticamente as partes, sem quaisquer ônus ou sanções.
     1. Em decorrência do quanto disposto no item 1.4 deste “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*”, a Emitente tem ciência de que a presente operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual a Emitente se obriga, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, a cumprir com todas as suas obrigações aqui assumidas, nos exatos valores, termos e condições pactuados nesta CCB, assim como nos demais Documentos da Operação.
     2. Ademais, a Emitente tem ciência que a presente CCB será vinculada de forma definitiva à emissão do CRI, de modo que os Créditos Imobiliários CCB ora constituídos serão vinculados ao CRI, até que se complete o resgate destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários CCB mantenham o seu curso e conformação estabelecidos nesta CCB, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro do CRI. Portanto, será vedado à Emitente repactuar qualquer condição desta CCB diretamente com o Financiador, sem a anuência da Securitizadora, inclusive com relação a multas e/ou penalidades.
  2. O cálculo do valor nominal unitário desta CCB, com atualização monetária, será realizado da seguinte forma:

SDa = SD x C, onde:

SDa = Saldo devedor unitário da CCB atualizado para o dia de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário da CCB na Data da Emissão ou após a última amortização, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

n = número total de índices considerados na Data de Atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = Valor do número Índice do IGPM divulgado no segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização.

NIk-1 = Valor do número Índice do IGPM divulgado no mês imediatamente anterior ao mês “k”

dcp = número de dias corridos entre a primeira Data de Emissão CCB, ou a última Data de Atualização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Emissão CCB ou a última Data de Atualização, inclusive, e a próxima Data de Atualização, exclusive, sendo “dct” um número inteiro.

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

1.6. Remuneração

A remuneração da CCB (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Saldo devedor unitário da CCB atualizado a partir da Data de Emissão CCB definida no item 3 do “*Quadro III - EMISSÃO E OUTROS DADOS DESTA CCB*” (“Data de Emissão CCB”), sobre o Saldo devedor unitário da CCB, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a [...]% ao ano, e, serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão CCB, até a Data de Atualização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

FJ = fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

Onde:

i = [...];

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo II desta CCB.

1.7. Amortização

O cálculo da parcela de amortização mensal do saldo do Saldo devedor unitário da CCB será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

Onde:

AMi = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

TAi = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Saldo devedor unitário da CCB, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo II desta CCB.

Observações:

(i) A data de atualização será todo dia [...] de cada mês (“Data de Atualização”);

(ii) O número-índice do IGPM, deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado/apurado pela Fundação Getúlio Vargas

(iii) A aplicação do IGPM incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento do Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(iv) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

(vi) Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora 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.

(vii) Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo III do Termo de Securitização.

(viii) Em caso de carência, inadimplemento ou qualquer evento que leve ao não pagamento do valor de amortização somado ao Valor de Remuneração, tal valor será somado ao Saldo devedor unitário da CCB.

Na hipótese de o IGPM do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação do último índice publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do índice acima previsto, este será substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

* 1. Para o fim da emissão da presente CCB, as Partes adotam as seguintes definições:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante” | SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01; |
| “Alienação Fiduciária de Quotas”: | É a garantia real não imobiliária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; |
| “Aval” | Significa o aval prestado pelos Avalistas em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| “Avalistas”: | Significam os Avalistas, já qualificados no preâmbulo desta CCB; |
| “B3”: | É a B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO –instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901; |
|  |  |
| “CCB”: | Significa a presente CCB de emissão de Emitente em favor do Financiador |
| “CCI CCB” | Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº [...], Série Única, emitida pelo Financiador, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB, que serão cedidos à Securitizadora; |
| “Cessão Fiduciária”: | É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; |
|  |  |
| “Código Civil”: | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
|  |  |
| “Código de Processo Civil”: | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Condições Precedentes”: | São as condições previstas no item 8.1 abaixo e no item 2.3 do Contrato de Cessão CCB, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor do Crédito indicado no item 1 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*” pela Securitizadora à Emitente, observadas as regras de retenção dispostas no item 8.4 abaixo; |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente simples de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 6569, conta 7104-8, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado, que receberá os Créditos Imobiliários CCB e concentrará todos os recursos dos Créditos Fiduciários, ou outra conta que venha a ser utilizada pela Securitizadora para as atividades ora descritas vinculadas à Emissão de CRI, desde que aditado o Termo de Securitização para a instituição do regime fiduciário sobre a nova conta; |
|  |  |
| “Conta de Livre Movimentação”: | Conta corrente simples de livre movimentação, aberta junta ao Banco [...], agência [...], conta [...], de titularidade da Emitente, ou qualquer outra que venha a ser indicada pela Emitente; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: | É o “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia”, celebrado entre os Avalistas, a Securitizadora e a Emitente nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Emitente; |
| “Contrato de Cessão CCB”: | Significa o “*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre o Financiador na qualidade de cedente, a Securitizadora na qualidade de cessionária, a Emitente na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários CCB e anuente, e os Avalistas na qualidade de garantidores, nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários CCB; |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | É o “*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação De Imóveis*”, celebrado entre a Emitente, a Fiduciante Garantidora e a Securitizadora nesta data, tendo por objeto os Créditos Fiduciários; |
| “Contrato de Distribuição”: | É o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder; |
| “Contratos de Compra e Venda”: | Significam as promessas de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda das Unidades Autônomas e/ou instrumentos equivalentes, celebrados entre os Compradores, na qualidade de compradores, e a Emitente ou a Fiduciante Garantidora, na qualidade de vendedora, que dão origem exclusivamente aos Créditos Fiduciários; |
| “Contratos de Garantia”: | Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca e o Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “Coordenador Líder”: | FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25; |
| “Compradores” | Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários, adquirentes das Unidades Autônomas e que celebraram os Contratos de Compra e Venda com a Emitente ou com Fiduciante Garantidora; |
| “Créditos Fiduciários”: | Significam todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados, e a serem celebrados, pela Emitente e pela Fiduciante Garantidora, na qualidade de vendedoras, com os Compradores, na qualidade de compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto e mais bem detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária, 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; |
| “Créditos Imobiliários CCB”: | Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção disponibilizado pelo Financiador a Emitente nos termos da CCB, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI CCB, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na CCB, 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; |
|  |  |
| “CRI”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora que serão emitidos pela Securitizadora, no âmbito da Oferta Restrita; |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Emissão do CRI”: | É o dia [data]. |
| “Despesas da Operação”: | Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.9, do Contrato de Cessão CCB; |
| “Devedora”: | No âmbito dos demais Documentos da Operação, significa a SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente qualificada no preâmbulo desta CCB, devedora dos Créditos Imobiliários CCB; |
| “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 deste Instrumento 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”: | Significam, em conjunto, a CCB, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI CCB, o Contrato de Cessão CCB, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos; |
| “Emissão de CRI”: | A emissão dos CRI da 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários CCB; |
| “Emitente” | SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente qualificada no preâmbulo desta CCB; |
| “Empreendimento”: | É o seguinte Empreendimento, realizado em duas fases, nos termos da Lei nº 4591/64, de titularidade da Emitente:  Empreendimento 1 denominado “Condomínio Vert Residencial Clube I”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí, pelo Alvará nº 0199/2016, com as características abaixo:  - matrícula nº 42.424 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;  - data de aprovação: 24/09/2016;  - nº de unidades de lotes residenciais: 182;  - área total do terreno: 51.098,81m²  Empreendimento 2 denominado “Condomínio Vert Residencial Clube 2”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí, pelo Alvará nº 0174/2015, com as características abaixo:  - matrícula nº 42.419 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;  - data de aprovação: 25/09/2015;  - nº de unidades de lotes residenciais: 114;  - área total do terreno: 38.721,47 m² |
| “Empreendimento Garantia”: | Empreendimento denominado “[...]” realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, aprovado pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, pelo Alvará nº [...], de titularidade da Fiduciante Garantidora, com as características abaixo:  - matrículas nº 51.582 e 51.592 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ;  - data de aprovação: 05.01.2015  - nº de unidades de lotes residenciais: 30 lotes;  - área total do terreno: 18.528,27 m²; |
| “Escritura de Emissão de CCI CCB”: | É o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado pelo Financiador e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI CCB; |
| “Escritura de Hipoteca” | Significa a "*Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária*", lavrada pelo [...], celebrada entre a Emitente e a Securitizadora nesta data, tendo por objeto o Empreendimento; |
| “Fiduciante Garantidora” | Significa a SPE GUANDÚ MIRIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com endereço na Avenida das Américas, 12900, bloco 2, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 22.790-702, inscrita no CNPJ nº 16.753.678/0001-85; |
| “Financiador”: | FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA, devidamente qualificado no preâmbulo desta CCB. |
| “Garantias” | Significam, em conjunto, o Aval prestado pelos Avalistas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária, a Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência; |
| “Hipoteca”: | É a garantia real imobiliária constituída nos termos da Escritura de Hipoteca; |
| “IGPM/FGV”: | Índice Geral de Preços, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “Instrução CVM 414”: | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada; |
| “Instrução CVM 476”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada; |
| “Lei nº 9.514/1997”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada; |
| “Lei nº 10.931/04”: | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário. |
| “Obrigações Garantidas”: | Significam as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emitente e pelos Avalistas, do principal, dos juros, dos encargos moratórios, do custo de pagamento antecipado e dos demais encargos, relativos à CCB e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto na CCB; (b) pagamento dos Créditos Fiduciários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Compradores em decorrência dos Contratos de Compra e Venda; (c) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (d) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB e nos Créditos Fiduciários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Emitente declara ter tomado conhecimento e estar de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias. |
| “Oferta Restrita”: | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, que será emitido através do Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414; |
| “Sistema de Negociação”: | Sistema de registro, negociação e liquidação financeira das CCI CCB, administrado pela B3; |
| “Securitizadora”: | BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43; |
|  |  |
| “Termo de Securitização”: | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.*”, a ser firmado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário; |
| “Unidades Autônomas”: | São as unidades autônomas relacionadas aos Créditos Imobiliários CCB, de propriedade da Emitente, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto. |
| “Valor do Crédito”: | É o valor de emissão da presente CCB, previsto no item 1 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”; |
| “Vencimento Antecipado”: | Significa a obrigação da Emitente de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor da CCB, acrescidos dos juros, multa e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nessa CCB, em especial na Cláusula Sexta. |

**2. Obrigações da Emitente**

1. A Emitente obriga-se a aplicar a integralidade dos recursos desta CCB nas obras e na construção do Empreendimento descrito no “Anexo I”, bem como comprovar tal obrigação sempre que solicitada pelo Credor, mediante envio de relatórios no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da solicitação, demonstrando o andamento das obras destes.
   1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas nesta CCB, a Emitente compromete-se, sob pena de imediato vencimento antecipado desta CCB, a cumprir prontamente e nas condições ali previstas todas as obrigações estabelecidas nos demais Documentos da Operação.

**3. Despesas**

1. Os encargos, despesas e tarifas mencionados nos itens 7 e 8 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*” são devidos pela Emitente e serão deduzidos do Valor do Crédito, estipulado no item 1 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”, no momento da transferência do Valor do Crédito à Emitente.
   * 1. Em razão de a finalidade da presente CCB consistir em financiamento imobiliário, esta operação é isenta do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”), de acordo com a legislação em vigor, especificamente nos termos do inciso I do artigo 9º do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
     2. Não obstante o previsto no item 3.1.1, caso **(i)** a Emitente utilize os recursos do financiamento imobiliário para fim diverso daquele estabelecido no item 9 do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”; ou **(ii)** por interpretação posterior das autoridades fiscalizadoras, fique entendido que é devido o IOF; e, em virtude destes motivos, o Financiador seja condenado, por meio de decisão administrativa ou judicial, ainda que não transitada em julgado, a pagar o referido imposto, a Emitente ressarcirá o Financiador, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comprovação do pagamento efetuado, o valor efetivamente recolhido do IOF.
     3. Face ao disposto nos itens 3.1.1 e 3.1.2 acima e, ainda, considerando a qualidade de contribuinte da relação jurídico-tributária decorrente do IOF, a Emitente obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a arcar integralmente com quaisquer valores de principal, multa ou encargos relativos à exigência do IOF, pela União Federal, que tenha como fato gerador o financiamento formalizado pela presente CCB, devendo a Emitente ressarcir o Financiador e/ou o Credor de todos e quaisquer custos, emolumentos e despesas, inclusive honorários de assessoria legal eventualmente contratados para a defesa, judicial ou administrativa, dos interesses do Financiador e/ou do Credor decorrentes da cobrança do IOF acima mencionada.
   1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 3.1 acima, quaisquer tributos, presentes e futuros, exigidos por força da presente CCB serão suportados e pagos pela parte que, segundo a legislação aplicável, for por eles responsável.
   2. Correrão, ainda, por conta da Emitente todas as despesas relacionadas e/ou decorrentes desta CCB assim como as decorrentes da emissão do CRI, incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a B3, emissão, custódia e registro das CCIs, honorários da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, honorários de assessoria legal, taxa de estruturação e de emissão da operação, remuneração do Coordenador Líder, da agência classificadora de risco de crédito e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, bem como emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, se for necessário, e, ainda, quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que o Financiador ou o Credor tiver que incorrer para a cobrança e/ou segurança do seu crédito, bem como quaisquer outros ônus e encargos que venham a ser suportados pelo Financiador ou pelo Credor relacionados e/ou decorrentes desta CCB.
      1. As Despesas da Operação serão devidas pela Emitente, mediante apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando quais as despesas incorridas, ou ainda, mediante a retenção, pelo Financiador ou pela Securitizadora, dos valores relativos às Despesas da Operação, enviando, juntamente com a referida comunicação, os recibos/notas fiscais referentes as despesas incorridas. Fica facultado à Securitizadora solicitar a terceiros, prestadores de serviço, envolvidos com o processo de securitização, que emitam suas faturas diretamente à Emitente.
      2. As despesas flat, cujo pagamento deve ser feito em uma única parcela, e as despesas ordinárias e recorrentes, serão arcadas pela Emitente, podendo ser realizada, pela Securitizadora, a retenção de parte do Valor do Crédito ou ainda de quaisquer valores devidos a Emitente, para fazer jus às despesas.

* 1. A Emitente autoriza expressamente, de modo irretratável e irrevogável, o Financiador, por conta e ordem do Credor, quando das respectivas datas de vencimentos, a debitar em sua conta corrente de depósitos todo e qualquer valor disponível até o limite dos valores cujo pagamento ou reembolso for devido no âmbito ou por efeito da presente CCB. Sobre o valor ou a parcela do valor a debitar para o qual não houver fundos disponíveis na referida conta corrente de depósitos, incidirão, desde a data de vencimento das obrigações da Emitente, os Encargos Moratórios previstos nesta CCB.

**4. Encargos Moratórios**

1. Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Emitente nesta CCB, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida da seguinte forma:
   1. Multa: 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso;
   2. Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, além de atualização monetária na forma do item 1.2 e seus subitens deste “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*”; e
   3. Reembolso de quaisquer despesas incorridas pelo Credor e/ou pelo Financiador na cobrança do crédito.
2. O saldo devedor da CCB será apurado pelo Financiador/Credor com base em planilha de cálculo que acompanhará esta CCB se e quando promovida a sua execução.
3. Se o Credor tiver que ingressar em juízo frente a eventual inadimplemento da Emitente na presente CCB, a Emitente e os Avalistas ficarão obrigados, também, ao pagamento das custas processuais e dos honorários de advogados fixados judicialmente.

**5. Garantias**

1. A presente CCB é emitida com Garantia de Aval prestada pelos Avalistas nos termos desta CCB, nos termos do art. 27 da Lei nº 10.931/04, abaixo detalhada.
2. Os Avalistas assinam a presente CCB na qualidade de avalistas, devedores solidários e principais pagadores, solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes desta CCB, ficando, pois, solidariamente obrigados ao pagamento da dívida contraída por força desta CCB, dívida essa que confessam e reconhecem como líquida e certa, assim como das demais obrigações aqui previstas e decorrentes desta CCB, aplicando-lhes todas as disposições da presente CCB.
3. Cada um dos Avalistas, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente ou qualquer dos demais Avalistas em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente e/ou de qualquer dos demais Avalistas em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor ao Financiador.
4. O presente Aval será válido até o fiel e completo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas caracterizado pelo resgate dos CRI a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários CCB, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações garantidas vier a ser estendido para depois dos prazos pactuados da presente CCB, ou ainda, caso o Credor conceda novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações garantidas, inclusive no caso de novação (“Período de Cobertura”).
5. A responsabilidade dos Avalistas inicia-se na data de assinatura desta CCB e abrange todas e quaisquer obrigações garantidas que se tornem exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.
6. Os Avalistas declaram terem sido informados sobre os riscos decorrentes da prestação da presente garantia fidejussória e terem aceitado tais riscos.
7. As obrigações dos Avalistas decorrentes deste Aval não serão afetadas por qualquer direito destes contra o Credor.
8. Sem prejuízo do aval prestado pelos Avalistas, para garantia do fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, deverão ser constituídas, em favor da Securitizadora, as seguintes garantias:
   * 1. Hipoteca objeto da Escritura de Hipoteca;
     2. Alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Emitente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
     3. Cessão Fiduciária de Créditos, abrangendo a cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários de titularidade da Emitente e da Fiduciante Garantidora, bem como a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da Reserva de Liquidez e da Reserva de Contingência, constituídos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

**6. Vencimento Antecipado**

1. É facultado ao Credor considerar antecipadamente vencida esta CCB e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor em aberto, independentemente de aviso ou notificação, nas seguintes hipóteses, além das previstas em lei:
2. ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
3. a Emitente deixe de cumprir, no seu vencimento, quaisquer obrigações assumidas por força desta CCB ou dos demais Documentos da Operação, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias, a contar do respectivo descumprimento, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação da Securitização, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão CCB;
4. caso quaisquer declarações da Emitente feita nesta CCB ou nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários CBB e/ou as garantias a eles vinculadas ou em qualquer aspecto relevante assim considerado como aqueles que possam pôr em risco a estrutura da Operação;
5. não utilização, pela Emitente, dos recursos líquidos obtidos com esta CCB nos termos do item 10 – “*Destinação dos Recursos*” do “*Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO*”;
6. disposição de ativos da Emitente que afete de forma negativa e relevante sua capacidade de cumprir as obrigações por ela assumidas nesta CCB. Não estão incluídas na presente hipótese as alienações das Unidades Autônomas ou cotas relativas ao Empreendimento objeto do financiamento imobiliário;
7. caso os Compradores não realizem os pagamentos dos Créditos Fiduciários comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações da Emitente;
8. se a Emitente e/ou os Avalistas sofrer(em) protesto de título(s) ou for(em) inscrita(s) em qualquer cadastro de órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pela Emitente e/ou pelos Avalistas no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pelo Credor, ou ainda, sem que o valor dos títulos protestados for objeto de sustação judicial ou depósito em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos de sua ocorrência;
9. se a Emitente e/ou os Avalistas for(em) inscrita(as) no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que a critério da Credor, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas, sem que a justificativa para tal apontamento tenha sido apresentada pela Emitente e/ou pelos Avalistas ao Credor prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pelo Credor ou ainda, sem que o valor dos apontamentos for objeto de processo judicial ou depósito em juízo, que determine a suspensão da exigibilidade do crédito em questão;
10. em caso de pedido, por parte da Emitente e/ou Avalistas, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emitente e/ou Avalistas, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
11. em caso de pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente e/ou Avalistas e não devidamente elidido pela Emitente no prazo legal;
12. em caso de decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emitente e/ou Avalistas;
13. alterações na estrutura societária da Emitente, sem expressa anuência do Credor, quando aplicável, como, por exemplo, redução do capital social, transferência do controle societário direto ou indireto a terceiro, incorporação, fusão, cisão ou transferência de ativos para outra sociedade que importe em redução na capacidade da Emitente de cumprir as obrigações assumidas;
14. morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência dos Avalistas pessoas física, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, o Emitente indique outro avalista com a mesma capacidade creditícia, o qual deve ser aprovado pelo Credor, ou seus cessionários, em até 5 (cinco) dias úteis da apresentação pelo Emitente. Em caso de não aprovação do novo avalista pelo Credor, ou seus cessionários, dentro do prazo ora previsto, será caracterizado o Vencimento Antecipado;
15. caso as Garantias não sejam devidamente constituídas nos prazos previstos nos Documentos da Operação;
16. constituição de qualquer Ônus, abaixo definido, sobre ativo(s) da Emitente, exceto se previamente autorizado pelo Credor, em especial sobre os ativos objeto das Garantias constituídas nos termos desta CCB e/ou da Securitização;
17. caso as Garantias sejam anuladas, diminuídas, reduzidas, deterioradas, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa da Emitente, sem que sejam substituídas e/ou reforçadas nos termos dos instrumentos que constituem cada Garantia e/ou na forma aprovada pelos titulares dos CRI em assembleia;
18. paralisação da execução das obras do Empreendimento, quer seja por embargo das obras, falta de licenças ou qualquer outro evento, por prazo superior a 30 (trinta) dias, desde que, após a formalização da Securitização, os investidores titulares do CRI deliberem em favor do Vencimento Antecipado em razão da paralização da obra;
19. não conclusão, em até [180 (cento e oitenta) dias] a contar da presente data, da obra referente ao Empreendimento, com respectiva emissão do Certificado de conclusão de Obras (habite-se) ou o Termo de Vistoria de Obra (TVO) expedido pelas Prefeituras Municipais relativo ao Empreendimento, confirmando a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento, bem como, no mesmo prazo, devendo a Emitente apresentar certidão atualizada da matrícula do Empreendimento constando a averbação da conclusão das obras e a especificação do condomínio do Empreendimento;
20. com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (conforme definido abaixo) (exceto pelas garantias reais previstas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação), ou permissão que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
21. com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de desapropriação (total ou parcial), sinistro (total ou parcial), ou turbação ou esbulho não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de ocorrência do evento ou, no caso específico das Garantias constituídas em relação aos Créditos Fiduciários, não sejam adotadas os “Procedimentos de Substituição” nos prazos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária;
22. ocorrência de: (a) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente, e/ou dos Avalistas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta CCB e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");
23. constatação de indícios de quaisquer ilícitos por parte da Emitente, de qualquer dos Avalistas, de qualquer de suas afiliadas e/ou de qualquer de seus conselheiros, diretores, executivos, empregados ou pessoas agindo em seu nome, previstos na Legislação Anticorrupção (conforme definido abaixo) e/ou na Lei de Lavagem de Dinheiro (conforme definido abaixo);
24. caso quaisquer das garantias que venham a ser previstas não sejam devidamente registradas e/ou formalizadas nos prazos estabelecidos nos respectivos contratos de garantia;
25. caso não haja o reforço de quaisquer das garantias e/ou caso haja inadimplemento em quaisquer dos contratos de garantias, nos termos e nas hipóteses previstas nos contratos de garantias, conforme aplicável.
26. caso (a) seja expedida qualquer ordem judicial determinando a penhora ou arresto do Empreendimento, ou caso recaia quaisquer ônus ou gravames sobre o Empreendimento, ou ainda, no âmbito de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, o Empreendimento seja levado a leilão ou seja objeto de arrematação ou adjudicação por quaisquer credores ou terceiros, observado o prazo de cura de até 90 (noventa) dias contados da data em que ocorrer quaisquer dos eventos descritos neste dispositivo e, cumulativamente, (b) a Emitente deixe de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários CCB em decorrência das situações ora descritas, independentemente do decurso do prazo de cura ora mencionado;
27. a ocorrência dos seguintes atos praticados pela Emitente: (i) assunção de qualquer obrigação perante terceiros, tais como prestação de garantias ou aval, ressalvadas as declarações e garantias prestadas nos termos dos Documentos da Operação; (ii) assunção de qualquer outro endividamento bancário e/ou obrigação pecuniária, ou (iii) alienação e/ou transferência de, e/ou a imposição de ônus em qualquer de seus ativos, sob qualquer modalidade, sem a anuência prévia da Securitizadora, inclusive com relação à parcela resolvida, ressalvadas as Garantias;
28. caso o Índice Geral de Preços-Mercado (“IGPM/FGV”), seja extinto ou inaplicável, sem que haja substituição por outro índice oficial, e não haja aceitação de um indexador comum entre a Emitente, os Compradores e os titulares do CRI;
29. caso o Empreendimento sofra algum tipo de embargo, restrição, bloqueio ou gravame ao empreendimento que impeça o prosseguimento regular das obras e/ou entrega das Unidades Autônomas aos Compradores e/ou utilização das Unidades Autônomas pelos Compradores.
30. [verificar outras após auditoria]

6.1.1. O pagamento do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CBB deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao recebimento, pela Emitente, da notificação contendo o saldo devedor, a ser encaminhada pelo Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a ocorrência de evento que enseje o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB, sob pena de ser considera em mora. Sobre o valor total devido em qualquer hipótese de Vencimento Antecipado, será aplicada uma multa compensatória equivalente a 10% (dez por cento). Caso haja o atraso no pagamento do valor devido em caso de Vencimento Antecipado nos termos previstos nesta cláusula, serão devidos ainda os Encargos Moratórios estipulados na Cláusula Quarta acima.

6.1.2. A Emitente compromete-se a comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário da ocorrência de quaisquer ocorrências de Vencimento Antecipado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro.

6.1.3. Os pagamentos recebidos pelo Credor em decorrência do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate dos CRI, a ser feito proporcionalmente, no próximo vencimento dos CRI, conforme previsto Termo de Securitização.

1. Para os fins desta CCB:
   * 1. "Legislação Anticorrupção" significam as disposições legais ou regulatórias, nacionais ou estrangeiras, relativas à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e *U.K. Bribery Act of 2010*;
     2. "Lei de Lavagem de Dinheiro" significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
     3. "Ônus" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

**7. Cessão e Transferência da CCB**

1. Levando-se em conta que os Créditos Imobiliários CCB, decorrentes da presente CCB, estão sendo cedidos, nesta data, pelo Financiador, sem coobrigação, à Securitizadora, para fins de emissão dos CRI, a custódia física da via negociável da presente CCB ficará com a Securitizadora.
2. A Securitizadora poderá, a qualquer tempo e ao seu exclusivo critério, ceder (inclusive fiduciariamente), transferir, negociar, caucionar ou empenhar, total ou parcialmente, este título de crédito, os direitos, ações e garantias oriundos dessa CCB, independentemente de notificação à Emitente, que declara, desde já, nada ter a opor nesse sentido.
3. A presente CCB e/ou a dívida da Emitente perante o Credor não poderão ser cedidos ou transferidos pela Emitente, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento, por escrito, do Credor.
4. A FAPA não assumirá qualquer coobrigação quando do endosso da presente CCB, inclusive em relação aos endossos posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Emitente e/ou Avalistas em relação aos Créditos Imobiliários.
5. Após a celebração do Contrato de Cessão, em razão da cessão de todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta CCB, o termo “**CREDOR”** passará a designar unicamente a “**SECURITIZADORA”**, para todos os fins e efeitos de direito desta CCB e das garantias.

**8. Da liberação do Valor do Crédito e Condições Precedentes**

* 1. Condições Precedentes: O pagamento da integralidade do Valor do Crédito, nos termos desta CCB, está condicionado ao cumprimento das seguintes condições pela Emitente (“Condições Precedentes”): [nota: refletir essas condições no contrato de cessão]

1. perfeita formalização da CCB, dos Contratos de Garantias, do Contrato de Cessão CCB, da Escritura de Emissão de CCI CCB, do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização (“Contratos da Operação” ou “Documentos da Operação”), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
2. apresentar a prenotação da Hipoteca, na matrícula nº [...] perante o Cartório [...];
3. apresentar o protocolo para o arquivamento da alteração ao contrato social da Emitente perante no registro do comércio competente relativamente à constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com as condições estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
4. apresentar o comprovante do registro do Contrato de Cessão CCB, Contrato de Cessão Vendas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se referem referidos Contratos de Garantia;
5. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante das CCI CCB; e
6. conclusão do processo de *due diligence* bem como recebimento da *legal opinion* em termos satisfatórios à Securitizadora; e
7. subscrição e integralização da totalidade dos CRI.
8. [verificar necessidade de outras após auditoria]
   * 1. Caso as Condições Precedentes não se verifiquem em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de celebração deste instrumento, a Securitizadora, na qualidade de Credora, esta CCB poderá ser resolvida, tornando-se sem efeito e desvinculando automaticamente as partes, sem quaisquer ônus ou sanções.
     2. Caso ocorra a resolução desta CCB, na forma estabelecida no subitem 8.1.1 acima, a Emitente ficará obrigada a restituir à Securitizadora qualquer parcela do Valor do Crédito por ela eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária do CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.
   1. Transferência dos recursos oriundos da integralização dos CRI: O Valor do Crédito será pago à Emitente exclusivamente com os recursos financeiros oriundos da integralização dos CRI, que serão depositados na Conta Centralizadora.
      1. Toda movimentação financeira dessa conta, no que diz respeito à liberação dos pagamentos dos CRI, será operacionalizada pela Securitizadora, nos termos aqui dispostos.
      2. Neste ato, a Emitente autoriza o fornecimento, pela Securitizadora, ao Agente Fiduciário e aos titulares do CRI, de cópias de extratos, bem como dos demais documentos que comprovam a utilização dos valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, sendo que tal aprovação não configura descumprimento da Lei Complementar 105 relativo ao sigilo de informações.
   2. Cessão Fiduciária do Valor do Crédito: Em garantia de todas as Obrigações Garantidas, a Emitente cede e transfere à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, a titularidade fiduciária do Valor do Crédito, que abrange toda e qualquer receita e demais remunerações, multas, encargos, prêmios e indenizações. O Valor do Crédito será liberado conforme previsto na presente CCB.
      1. Investimento dos recursos da Conta Centralizadora: Os recursos que forem depositados na Conta do Regime Fiduciário, integrarão o patrimônio separado, podendo ser aplicados pela Securitizadora em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade (“Investimentos Permitidos”), sendo que tais Investimentos Permitidos estão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional ou da celebração de aditamento a esta CCB, cedidos fiduciariamente à Securitizadora. Todas os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido no âmbito da Emissão de CRI.
      2. A Securitizadora jamais será responsabilizada pela performance dos Investimentos Permitidos.
      3. A Cessão Fiduciária compreende ainda todos os recursos mantidos na Conta Centralizadora, enquanto estiverem lá depositados, ou em poder da Securitizadora, mesmo que de forma transitória, de modo que referida conta não poderá ser movimentada pela Devedora, mas apenas e tão-somente pela Securitizadora, nos termos do item 8.2.1 acima.
   3. Da liberação do Valor do Crédito: A Securitizadora utilizará os recursos financeiros oriundos do Valor do Crédito para, na seguinte ordem:
9. quitar as Despesas da Operação conforme disposições estabelecidas no Contrato de Cessão CCB sendo que, quando da verificação das Condições Precedentes, da quantia recebida pela Securitizadora a título de integralização dos CRI serão deduzidos as Despesas da Operação, sendo que o Valor do Crédito correspondente será pago à Emitente, líquido de tais valores;
10. quitar qualquer valor devido pela Emitente para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes;
11. Constituir a Reserva de Liquidez no valor de R$ [...] ([...]), que constituirá garantia outorgada pela Emitente à Securitizadora, na forma estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data (“**Reserva de Liquidez**”),
12. Constituir a Reserva de Contingências no valor de R$ [...] ([...]), que constituirá garantia outorgada pela Emitente à Securitizadora, na forma estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data (“**Reserva de Contingência**”), e
13. O saldo remanescente do Valor do Crédito constituirá a reserva de obras, valor esse que será utilizado exclusivamente para arcar com os custos das obras do Empreendimento e que será liberado à Emitente conforme andamento das obras de referido Empreendimento, na forma abaixo (“**Reserva de Obras**”).

8.4.1. Em razão do quanto estabelecido, após cumpridas todas as Condições Precedentes e após a constituição da Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência e quitação dos valores elencados na Cláusula 8.4, a Reserva de Obras será liberada conforme andamento das obras do Empreendimento, na forma abaixo. A Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência, no entanto, permanecerão sujeitas às disposições da presente cláusula até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.4.2. A liberação Reserva de Obras à Emitente implica na desoneração automática da quantia liberada da cessão fiduciária estabelecida nos termos da Cláusula 8.3.

8.4.3. Após a realização de cada pagamento pela Securitizadora, seja diretamente à Emitente ou a terceiros, por conta e ordem da Emitente, bem como quando do depósito de que trata a Cláusula 8.4.1 acima, a Emitente terá um prazo de 48 (quarenta e oito) horas para assinar um termo de quitação à Securitizadora, relativamente à parte do Valor do Crédito pago, que será considerado como recebido pela Emitente, ainda que pagos a terceiros.

8.5. Recursos da Obra: A Securitizadora liberará à Emitente as parcelas da Reserva de Obras, mediante transferência dos recursos depositados na Conta Centralizadora, devidamente acrescidos da totalidade dos rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos até a data da liberação, já deduzidos dos tributos incidentes, para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, na medida em que for comprovado o cumprimento dos percentuais de construção estabelecidos no cronograma físico-financeiro das obras civis do Empreendimento, conforme previsto no Anexo II do Contrato de Cessão CCB.

8.5.1. Tão logo ocorra o efetivo cumprimento das Condições Precedentes, a liberação da Reserva de Obras para a Emitente será feita mensalmente, por período concluído de construção, de acordo com a evolução do cronograma físico-financeiro, e conforme último relatório de medição de obra divulgado pelo Agente de Medição, abaixo definido, desde que as Condições Precedentes estejam atendidas.

8.5.2. Para os fins das liberações, a medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento serão realizados, às expensas da Emitente, pela [...], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [...] (“Agente de Medição”), que será responsável por elaborar relatório, em base mensal.

8.5.3. Exceto em relação à primeira liberação da Reserva de Obras, a efetivação de cada liberação será realizada uma vez por mês, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao de referência, conforme relatório de medição do Empreendimento a ser enviado pelo Agente de Medição às Partes até o dia 5 (cinco) de cada mês. Após a primeira medição o relatório de medição de obra deverá conter as informações relativas ao andamento das obras do Empreendimento, bem como um comparativo entre o previsto no cronograma físico-financeiro e o executado, devendo ainda apontar expressamente eventual atraso do cronograma.

8.5.4. A realização da primeira medição ocorrerá em até 10 (dez) dias da constatação do efetivo cumprimento das Condições Precedentes. Em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da primeira medição, será realizada primeira liberação da Reserva de Obras, que será feita na forma de reembolso aos custos já incorridos pela Emitente nas obras de construção do Empreendimento já efetuados até o momento da primeira liberação, com valor limitado a R$ [...] ([...]). Além do relatório de medição, os custos já incorridos pela Emitente, objeto do reembolso da primeira liberação da Reserva de Obras, deverão ser documentalmente comprovados mediante apresentação de recibos, notas fiscais ou outros meios idôneos de comprovação da evolução da obra pela Emitente.

8.5.5. Nenhum valor adicional será devido à Emitente, a título de pagamento do Valor do Crédito, além daqueles que estiverem depositados na Conta Centralizadora, incluindo os rendimentos dos Investimentos permitidos e excluindo a Reserva de Liquidez, a Reserva de Contingência e os Créditos Fiduciários.

8.5.6. Paralisação das Obras: Na hipótese de paralisação da execução das obras do Empreendimento por prazo superior a 30 (trinta) dias, quer seja por embargo das obras, falta de licenças ou qualquer outro evento, os recursos existentes na Conta Centralizadora serão bloqueados e serão destinados para o pagamento do vencimento antecipado da presente CCB incluindo todos os encargos e acessórios, bem como a multa prevista na Cláusula 6.2 desta CCB. Tais recursos apenas serão liberados caso haja a deliberação dos titulares de CRI em Assembleia geral que determinar o prosseguimento das obras sem o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB.

8.5.7. Exclusivamente em relação à liberação das parcelas da Reserva de Obras para a aquisição de equipamentos e materiais e para o pagamento dos prestadores de serviços para a instalação da rede elétrica e sistema de iluminação do Empreendimento, incluindo (a) aquisição de postes de concreto, (b) transformadores, (c) estações elétricas, (d) cabos elétricos, (e) os fornecedores desses materiais, equipamento e dos serviços de instalação; e ainda (f) todos os demais serviços, equipamentos e materiais necessários para a ligação da rede elétrica e sistema de iluminação do Empreendimento na rede pública, poderão, a pedido da Emitente, serem liberados antecipadamente à medição dos serviços pelo Agente de Medição.

8.5.8. Tais pagamentos antecipados serão realizados exclusivamente da Conta Centralizadora diretamente para o respectivo fornecedor, desde que: (a) os serviços, equipamentos e materiais necessários estejam contemplados no cronograma físico-financeiro das obras civis do Empreendimento, conforme previsto no Anexo II do Contrato de Cessão CCB; (b) o fornecedor emita previamente a nota fiscal relativa ao serviço, equipamento ou material; e (c) o fornecedor seja empresa idônea sem qualquer tipo de restrição de crédito no mercado.

8.5.9. Os serviços, equipamentos e materiais pagos antecipadamente deverão ser prestados e/ou entregues na obra no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do efetivo pagamento, devendo ser possível a medição de tais serviços, equipamentos e materiais pagos antecipadamente no prazo máximo de 60 (sessenta dias) após o pagamento antecipado do serviço. Caso o serviço/material não seja prestado/entregue e as respectivas medições pelo Agente de Medição no prazo de 60 (sessenta dias) indique a ausência do serviço/material, então o valor liberado antecipadamente será retido nas próximas medições de acordo com o cronograma-físico das obras, cabendo exclusivamente à Emitente arcar com a eventual falta de caixa para andamento das obras do Empreendimento e/ou penalidades decorrente do atraso no pagamento da obra.

**9. Das Declarações**

* 1. A Emitente e os Avalistas, de forma solidária, neste ato, declaram ao Credor que:
     1. a Emitente e os Avalistas pessoas jurídicas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras;
     2. os Avalistas pessoas físicas e seus cônjuges são capazes para a prática de todos os atos da vida civil, e seu estado civil é aquele indicado no preâmbulo desta CCB;
     3. estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à emissão desta CCB e à celebração dos demais Documentos da Operação de que são parte e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
     4. os representantes legais da Emitente e dos Avalistas que assinam esta CCB e os demais Documentos da Operação de que são parte têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emitente ou dos Avalistas, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente constituídos, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
     5. esta CCB e os demais Documentos da Operação de que são parte e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emitente e dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
     6. exceto pelo disposto nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à emissão ou celebração, conforme o caso, e ao cumprimento desta CCB e dos demais Documentos da Operação;
     7. a emissão ou celebração, conforme o caso, os termos e condições desta CCB e dos demais Documentos da Operação de que são parte e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas: (a) não infringem o contrato social da Emitente; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em; (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
     8. estão adimplentes com o cumprimento de suas obrigações constantes desta CCB e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer inadimplemento das obrigações assumidas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação;
     9. os documentos e informações fornecidos ao Credor são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a operação objeto desta CCB e dos demais Documentos da Operação;
     10. não omitiram nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo do Credor;
     11. as demonstrações financeiras consolidadas da Emitente e dos Avalistas pessoas jurídica relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 representam até o momento corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emitente naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;
     12. estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
     13. estão, assim como suas afiliadas e qualquer de seus conselheiros, diretores, executivos, empregados ou pessoas agindo em seu nome, cumprindo rigorosamente a Legislação Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro;
     14. estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
     15. possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
     16. a Emitente e os Avalistas pessoas jurídica mantêm um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir que: (a) as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas de sua administração; e (b) as operações sejam registradas, conforme necessário, para permitir a elaboração das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas em sua jurisdição, e para manter contabilidade de seus ativos;
     17. inexiste: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta CCB e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
     18. os recursos disponibilizados por meio desta CCB não foram destinados a quaisquer finalidades e/ou projetos que possam causar danos sociais ou que não atendam rigorosamente à Legislação Socioambiental, responsabilizando-se por qualquer questionamento envolvendo o Credor em relação à boa concessão do empréstimo objeto desta CCB e ao atendimento da Legislação Socioambiental; e
     19. não utilizará os recursos a serem disponibilizados por meio desta CCB para a prática de ato previsto na Legislação Anticorrupção, que atente contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil.
     20. não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para a celebração desta CCB, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los, tendo tido tempo suficiente para a análise detalhada e diligência para a celebração desses instrumentos, recebendo previamente as minutas para exame e sendo assistidos por advogados durante toda a negociação.
  2. A Emitente e os Avalistas, de forma solidária, em caráter irrevogável e irretratável, se obrigam a indenizar o Credor por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelo Credor em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 9.1 acima.
  3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2 acima, a Emitente e os Avalistas obrigam-se a notificar, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data em que tomar(em) conhecimento, o Credor caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 9.1 acima seja falsa e/ou incorreta.

**10. Disposições Gerais**

* 1. Para os fins desta CCB, “dia útil” significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
  2. Nos termos do artigo 369 e demais aplicáveis do Código Civil, na ocorrência de falência, recuperação extrajudicial, recuperação judicial, insolvência da Emitente ou em caso de não pagamento de todo e qualquer valor devido em razão da presente CCB, a Emitente instrui e autoriza o Financiador e/ou o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, a utilizar qualquer importância por esta mantida na Conta Centralizadora, bem como quaisquer títulos, valores e outros haveres em poder do Financiador e/ou do Credor, incluindo haveres objeto de custódia, para os fins de proceder à amortização e/ou liquidação do saldo devedor da presente CCB, acrescido dos encargos devidos.
  3. As partes acordam, desde já, que os atos acima referidos podem ser realizados automaticamente, sem a necessidade de prévia notificação ou qualquer outra formalidade antecedente, reconhecendo, desde já, a Emitente a autenticidade, a validade e a legalidade de tais atos.
  4. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com a presente CCB, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de fac-símile, telex, telegrama, mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços das partes indicados no “*Quadro I – PARTES*”, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte. A Emitente obriga-se a manter o Credor informado, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelo Financiador ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.
  5. A Emitente reconhece, desde já, como meios de prova do débito e do crédito decorrentes do presente, os extratos demonstrativos, os avisos de lançamento ou os avisos de cobrança expedidos pelo Financiador. Estes extratos demonstrativos, avisos de lançamento ou avisos de cobrança serão enviados à Emitente, através do serviço postal, fac-símile ou meio eletrônico, a critério do Financiador e, quando não contestados no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contado da data do respectivo recebimento pela Emitente, serão considerados aceitos, bons, líquidos e certos, bastantes e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas, operada e formalizada entre o Financiador e a Emitente, para todos os fins de direito, ficando expressa e plenamente assentadas a certeza e a liquidez do crédito do Credor.
  6. A tolerância por qualquer das partes diante do não cumprimento da outra parte de qualquer das obrigações previstas na presente CCB não constituirá novação ou mesmo precedente que, por algum modo ou para algum fim, desobrigue as partes de efetivá-las em qualquer outra ocasião subsequente.
  7. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhes asseguram a presente CCB e a lei não constituirá causa de alteração ou de novação dos termos e condições da presente CCB e não prejudicará o exercício desses direitos em ocasiões subsequentes.
  8. Ficam o Financiador e o Credor expressamente autorizados a incluir, consultar e divulgar as informações da Emitente junto ao Sistema Central de Risco de Crédito do Banco Central do Brasil, em estrita conformidade e limitado aos termos da Resolução 4.571, de 26 de maio de 2017, do Conselho Monetário Nacional e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.
  9. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Emitente, ficam o Financiador e o Credor expressamente autorizados a consultar, incluir e ou divulgar as informações desta junto ao SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) ou a qualquer outro órgão que tenha por função o cadastro de atraso no pagamento e descumprimento de obrigação, sem prejuízo da responsabilidade do Financiador e/ou do Credor, conforme o caso, por perdas e danos sofridos pela Emitente pela consulta, inclusão e/ou divulgação indevida.
  10. Nas hipóteses de caracterização da mora não purgada no prazo legal/contratual e/ou de inadimplemento no cumprimento de qualquer obrigação da presente CCB, o Financiador e o Credor, conforme o caso, ficam, desde já, autorizados, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente a enviar, para inscrição, o nome desta a qualquer agência de manutenção de cadastros e arquivos organizados de devedores, tais como o Serviço de Proteção ao Crédito – SPC – e SERASA e a Central de Riscos do Banco Central do Brasil. O Financiador e/ou o Credor serão responsáveis perante a Emitente por todos danos materiais e/ou morais decorrentes da inscrição indevida nos termos dessa cláusula.
  11. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Emitente nos órgãos de proteção de crédito, caberá única e exclusivamente a esta proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores. Desse modo, uma vez entregue recibo de quitação dos pagamentos devidos, o Financiador e/ou o Credor, conforme o caso, estarão isentos de qualquer outra responsabilidade quanto ao cancelamento do registro no respectivo cadastro de proteção ao crédito.
  12. A presente CCB vinculará as Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**11. Foro**

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

Declaramos para os devidos fins que todas as cláusulas e condições desta CCB foram previamente lidas, entendidas e aceitas em todos os seus termos.

São Paulo, [data].

(assinaturas nas páginas seguintes)

*(Página 1/2 de assinatura do Cédula de Crédito Bancário nº [...] formalizado em [data], entre Familia Paulista Companhia Hipotecaria, Spe Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., H&BC Participações e Empreendimentos Ltda., H&FC Participações e Empreendimentos Ltda., PRLT01 Participações S.A., Aloísio Azevedo Tosini e Bianca Caroline Medeiros Tozini)*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA**

**(*Financiador)***

|  |
| --- |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**(*Emitente)***

|  |
| --- |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página 2/2 de assinatura do Cédula de Crédito Bancário nº [...] formalizado em [data], entre Familia Paulista Companhia Hipotecaria, Spe Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., H&BC Participações e Empreendimentos Ltda., H&FC Participações e Empreendimentos Ltda., PRLT01 Participações S.A., Aloísio Azevedo Tosini e Bianca Caroline Medeiros Tozini)*

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**(*Avalista)***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**(*Avalista)***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PRLT01 PARTICIPAÇÕES S.A.**

**(*Avalista)***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ALOÍSIO** **AZEVEDO** **TOSINI**

**(*Avalista)***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI**

**(*Avalista)***

**TESTEMUNHAS:**

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

**ANEXO I**

**Descrição do Empreendimento**

|  |
| --- |
| É o seguinte Empreendimento, realizado em duas fases, nos termos da Lei nº 4591/64, de titularidade da Emitente:  Empreendimento 1 denominado “Condomínio Vert Residencial Clube I”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí, pelo Alvará nº 0199/2016, com as características abaixo:  - matrícula nº 42.424 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;  - data de aprovação: 24/09/2016;  - nº de unidades de lotes residenciais: 182;  - área total do terreno: 51.098,81m²  Empreendimento 2 denominado “Condomínio Vert Residencial Clube 2”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí, pelo Alvará nº 0174/2015, com as características abaixo:  - matrícula nº 42.419 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;  - data de aprovação: 25/09/2015;  - nº de unidades de lotes residenciais: 114;  - área total do terreno: 38.721,47 m² |

**ANEXO II**

**Descrição das Parcelas**