**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 CCB”), firmado por instrumento particular 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,

**FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA**, instituição financeira com sede na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, Santos, São Paulo, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ sob o nº. 53.146.221/0001-39, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora”; e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando através da sua filial estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n. 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Instituição Custodiante”.

E ainda, na qualidade de devedora e anuente à presente emissão de CCI CCB:

**SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com endereço na Avenida das Américas, 12900, bloco 2, sala 607B, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ nº 15.068.862/0001-23, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Devedora**”;

E ainda, na qualidade de avalistas da Devedora:

**H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com endereço na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, inscrita no CNPJ 10.190.566/0001-87, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como “**Avalista 1**”;

**H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com endereço na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, inscrita no CNPJ 10.190.568/0001-76, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como “**Avalista 2**”;

**PRLT01 PARTICIPAÇÕES S.A.**, com endereço na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, inscrita no CNPJ 29.515.692/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “**Avalista 3**”;

**ALOÍSIO** **AZEVEDO** **TOSINI**, com endereço na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, inscrito no CPF 263.913.927-49, doravante denominado simplesmente como “**Avalista 4**”;

**BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI**, com endereço na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, inscrito no CPF 083.794.397-32, doravante denominada simplesmente como “**Avalista 5**” (Avalista 1, Avalista 2, Avalista 3, Avalista 4 doravante denominados em conjunto simplesmente como “**Avalistas**”);

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 CCB, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste documento:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente de Cobrança” | O Agente de Cobrança será a Securitizadora, podendo a referida função ser desempenhada por outras sociedades do grupo econômico da Securitizadora, ou pelo o Titular da CCI CCB. |
| “Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante” | SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI CCB; |
| “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 [...], Estado do Rio de Janeiro, onde estão localizadas as Unidades Autônomas. |
| “CCB”: | A CCB emitida nesta data pela Devedora: a “*Cédula de Crédito Bancário n.º [...]*”, cuja data de emissão é [...], no valor de principal de R$ [...] ([...]); |
| “CCI CCB” | Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº [...], Série Única, emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB; |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente simples de titularidade da Securitizadora, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 6569, conta 7104-8, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado; |
| “Créditos Imobiliários CCB”: | Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção disponibilizado pela Emissora a Devedora nos termos da CCB, conforme descritos e caracterizados no Anexo I desta 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; |
| “Data da Emissão”: | Significa o dia [data]; |
| “Devedora”: | Significa a devedora dos Créditos Imobiliários CCB, devidamente qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI 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 desta Escritura de Emissão de CCI CCB 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 vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; |
| “Emissora”: | FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA, já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI CCB; |
| “Empreendimento”: | É o seguinte Empreendimento, realizado em duas fases, nos termos da Lei nº 4591/64, ambas de titularidade da Devedora:  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 |
| “Escritura de Emissão de CCI CCB”: | 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. |
| “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; |
| “Securitizadora”: | A BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43; |
| “Sistema de Negociação”: | Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI CCB, administrado pela B3; |
| “Titular da CCI”: | Significa(m) o(s) titular(es), a qualquer momento, pleno(s) ou fiduciário(s), de qualquer das CCIs CCB; |

### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI CCB, a Emissora emite 1 (uma) CCI integral sem garantia real, tendo como lastro os Créditos Imobiliários CCB, oriundos da CCB descrita no **Anexo I** deste instrumento.

2.2. O nome, qualificação e endereço da Devedora dos Créditos Imobiliários CCB encontram-se indicados no **Anexo I** deste instrumento. Os dados referentes ao credor dos Créditos Imobiliários CCB que, no momento de emissão da CCI CCB, 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 CCB é de R$ [...] ([...]), que corresponde ao valor atualizado total dos Créditos Imobiliários CCB na Data da Emissão.

3.2. Quantidade: É emitida 1 (uma) CCI CCB, representando os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB.

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

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

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI CCB, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCIs CCB 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 registro das CCIs CCB na B3, bem como pela guarda de uma via original da presente Escritura de Emissão de CCI CCB.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI em decorrência dos Créditos Imobiliários CCB, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCIs CCB 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 a CCIs CCB estiver depositada 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 CCB será de número [...] e série [...].

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCIs CCB será registrada na B3, conforme autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e contratada pela Emissora para a negociação da CCI CCB.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI CCB 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 CCB, 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 CCB, representados pela CCI CCB, deverão ser pagos pela Devedora aos Titulares da CCI CCB na forma e local previstos na CCB. Nota Pavarini (interna): verificar recebimento pela Securitizadora

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

3.9. Atualização Monetária: O saldo devedor da CCI CCB será atualizado monetariamente mensal e cumulativamente na forma prevista na Cláusula 1.5 da CCB, em conformidade com a variação acumulada do IGPM/FGV.

3.10. Remuneração: A remuneração da CCI CCB refletirá os juros remuneratórios previstos na Cláusula 1.6 da CCB correspondente a juros remuneratórios de [...]% ([...]) ao mês, contados a partir do primeiro dia seguinte a data de emissão da CCB e até seu correspondente vencimento.

3.11. Encargos Contratuais: Em caso de atraso no pagamento das parcelas, na forma prevista no item 4.1 da CCB, serão cobrados pela Emissora os encargos de juros de Mora de [1% (um por cento) ao mês, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento)], sobre o valor total devido.

3.11.1. Em caso de vencimento antecipado da CCB motivada pela Devedora, são aplicadas pela Emissora as penalidades na forma prevista na CCB.

3.12. Guarda dos Documentos Comprobatórios: Todos os documentos originais relativos à CCI CCB ficarão sob a guarda da Emissora ou sua cessionária na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários CCB. A Devedora se obriga, desde já, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI CCB à Instituição Custodiante, bem como qualquer documento original relativo à CCI CCB que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo Titular da CCI 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 pelo Titular da CCI, de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa.

**CLÁUSULA QUARTA – GARANTIA**

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: Os Créditos Imobiliários CCB objeto da presente Escritura de Emissão de CCI CCB não contam com quaisquer garantias reais, de forma que a CCI CCB 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. Aval: Os Créditos Imobiliários CCB contam com garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB, ratificada no presente ato em todos seus termos e condições.

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

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação de cada CCI CCB, a Emissora cederá ao Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB representada pela CCI CCB cedida, formalizando-se tal cessão, através da B3, conforme autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e contratada para a negociação da CCI CCB.

5.1.1. Sempre que houver troca de titularidade da CCI CCB, 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 CCB.

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 B3 não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para Instituição Custodiante.

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

5.3. Custos e Despesas: As despesas referentes ao registro, emolumentos, taxas, implantação, transferência da CCI CCB 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 CCB, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários CCB, serão custeados exclusivamente pela Devedora e pagos à Instituição Custodiante pela Securitizadora.

5.3.1. Além das despesas mencionadas acima, são despesas de responsabilidade da Devedora 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 Devedora, pagos com os recursos advindos do Patrimônio Separado.

5.3.2. São despesas da Devedora, pagos com os recursos advindos do Patrimônio Separado, 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 a CCI CCB e/ou sobre os Créditos Imobiliários CCB. 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 Devedora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer, com os recursos advindos do Patrimônio Separado 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 CCB; (b) à vinculação dos Créditos Imobiliários CCB à CCI CCB; (c) ao registro das CCI CCB na B3, taxa de utilização do sistema B3 e à transferência das CCI CCB da Devedora para o Titular da CCI; e (d) despesas de custódia da CCI CCB, despesas relacionadas à cobrança, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários CCB.

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

1. Implantação e Registro da CCI CCB no Sistema de Negociação: parcela única no valor de R$ 120,00 (cento e vinte reais), para cada CCI CCB registrada, sendo o pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão.;
2. Honorários de custódia das CCI CCB: parcelas semestrais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais) para todas as CCIs CCB da operação, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do presente Instrumento da Emissão, e as demais parcelas semestrais no dia 15 (quinze) dos meses de abril e outubro de cada ano. A remuneração da Instituição Custodiante será devida após o vencimento final dos CRI, caso as CCI CCB ainda estejam registradas no Sistema de Negociação, a qual será calculada *pro rata die.* Aprimeira parcela referente aos serviços de Instituição Custodiante, acima descrita, será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação;
3. A primeira parcela referente aos serviços de Instituição Custodiante, acima descrita, será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação. Serão devidos à Instituição Custodiante, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, dedicado às ocorrências abaixo: 1. Em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à Devedora ou aos garantidores da Emissão de CRI após a integralização desta, levando a Instituição Custodiante a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos Titulares dos CRI; 2. Participação de reuniões ou conferências telefônicas, após a integralização da Emissão de CRI; 3. Atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Documentos da Operação; 4. Realização de comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da Emissão de CRI, caso a mesma não venha a se efetivar; 5. Execução das garantias, nos termos dos Documentos da Operação, caso necessário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI; 6. Participação em reuniões formais ou virtuais com a Devedora, garantidores das Emissão de CRI e/ou Titulares dos CRI, após a integralização da Emissão de CRI; 7. Realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, de forma presencial e/ou virtual; 8. Implementação das consequentes decisões tomadas nos eventos referidos no item “6” e “7” acima; 9. Celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão de CRI, após a integralização da mesma; 10. Horas externas ao escritório da Instituição Custodiante; 11. Reestruturação das condições estabelecidas nos Documentos da Operação. Os honorários e demais remunerações devidos à Instituição Custodiante serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada pro rata die se necessário.
4. Os honorários e demais remunerações devidos à Instituição Custodiante serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada pro rata die se necessário.;
5. A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos: (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); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento);
6. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da sua função estabelecida nos instrumentos legais da emissão e/ou na legislação aplicável em vigor, durante a implantação e vigência do serviço, incluindo, mas não se limitando a: publicações em geral; envio de correspondências como notificações e documentos; extração de certidões, fotocópias e digitalizações; despesas cartorárias; viagens, alimentação e estadia; despesas com especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização; assessoria legal, atos preparatórios, despesas judiciais ou extrajudiciais, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou advindas da necessária defesa da Instituição Custodiante, em eventuais demandas judiciais ou extrajudiciais ajuizadas por terceiros, que tenham por objeto matéria relacionadas aos títulos emitidos, mesmo após o seu vencimento, e/ou suas garantias, caso aplicáveis.
7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual 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 desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
8. Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs ou pela Devedora, por seus advogados ou contratados ou, ainda, (i) realização de comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Devedora, ou com demais partes relacionadas à Emissão de CRI, (iii) execução das garantias, ou das CCI CCB, (iv) atos relacionados à manutenção das garantias, (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, (vi) em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à Devedora ou dos garantidores da Emissão de CRI, nos termos dos Documentos da Operação, levando a Instituição Custodiante a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos Titulares dos CRI, (vii) atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Documentos da Operação, (viii) celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão de CRI, após a integralização da mesma, (ix) horas externas ao escritório da Instituição Custodiante, (x) reestruturação das condições estabelecidas na Emissão de CRI após a sua integralização ou (xi) em decorrência de processo administrativo ou judicial, viagem da Instituição Custodiante às cidades onde se encontram o lastro da CCB, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pela Devedora, por meio do Patrimônio Separado da Emissão de CRI, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, 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 Devedora.

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 Devedora. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais previstas na presente Cláusula serão igualmente suportadas pela Devedora.

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

5.4.4. As despesas referentes ao registro da CCI CCB junto à B3 deverão ser adiantadas pela Devedora, 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 Devedora.

5.4.6. A Devedora 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 Devedora.

**CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES DA EMISSORA AO TITULAR DA CCI**

6.1 A Emissora se responsabiliza perante o Titular da CCI, a qualquer tempo, pelo valor, legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, ausência de vício, correta formalização, suficiência das informações e veracidade dos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, 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 CCB e os documentos que os representam não estão sujeitos a qualquer ônus, 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 à Devedora 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 CCB;

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 CCB ou, ainda que indiretamente, ao presente negócio; e

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.

**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 CCB ou na lei.

7.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI CCB 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 CCB 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 CCB, a CCI CCB, 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 na CCB e nesta Escritura de Emissão de CCI CCB, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários CCB.

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

7.6. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI CCB 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:

FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

At.: [...]

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

Correio eletrônico: [...]

Para a Instituição Custodiante:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Joaquim Floriano, n. 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04534-002

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha / Rinaldo Rabello Ferreira / Matheus Gomes Faria

Telefone: (11) 3090-0447 / (21) 2507-1949

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

Para a Devedora ou para os Avalistas:

SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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 CCB 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 CCB 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 CCB 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 CCB, 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 CCB em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [data].

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado em [data], entre Familia Paulista Companhia Hipotecaria, Simplific Pavarini Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda., 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**  *Emissora* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**  *Instituição Custodiante* |
| Nome: |
| Cargo: |

|  |
| --- |
| **SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  *Devedora* |
| 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], entre Familia Paulista Companhia Hipotecaria, Simplific Pavarini Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda., 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/ME nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: | | |

**ANEXO I – descrição daS CCI**

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. EMISSORA** | | | | | | | |
| FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 53.146.221/0001-39 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua João Pessoa, nº 63, Centro | | | | | | | |
| COMPLEMENTO |  | CIDADE | Santos | UF | SP | CEP | 11013-903 |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** |
| SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. |
| CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01 |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, n. 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP: 04534-002, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. DEVEDORA** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. | | | | | | | |
| CNPJ/ME: 15.068.862/0001-23 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida das Américas, 12900, Recreio dos Bandeirantes | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Bloco 2, sala 607B | CIDADE | Rio de Janeiro | UF | RJ | CEP | 22790-702 |
| **4. TÍTULO** | | | | | | | |
| Cédula de Crédito Bancário nº [...] | | | | | | | |

|  |
| --- |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$**[...] |

|  |  |
| --- | --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** | |
| ENDEREÇO: ROD RJ 114,000000 – Area de Terras no 8º Distrito, CEP: 24845000, Quadra 0000, Lote: Area – seção 000998 – Distrito 08 | |
| Nº MATRÍCULA | CARTÓRIO |
| 42.419 | Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ |

|  |  |
| --- | --- |
| ENDEREÇO: ROD RJ 114,000000 – Area de Terras no 8º Distrito, CEP: 24804033, Quadra 0000, Lote: Area – seção 000998 – Distrito 08 | |
| Nº MATRÍCULA | CARTÓRIO |
| 42.424 | Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| 1. PRAZO REMANESCENTE: | [...] |
| 1. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL: | [...] |
| 1. DATA DE VENCIMENTO INICIAL: | [...] |
| 1. DATA DE VENCIMENTO FINAL: | [...] |
| 1. FORMA DE REAJUSTE: | [...] |
| 1. JUROS REMUNERATÓRIOS | [...] |
| 1. ENCARGOS MORATÓRIOS: | Juros de 1% ao mês acrescido de multa de 2% sobre o valor devido |
| 1. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: | Mensal |

|  |  |
| --- | --- |
| **8. GARANTIAS** | Aval prestado por H&BC Participações e Empreendimentos Ltda., H&FC Participações e Empreendimentos Ltda., PRLT01 Participações S.A., Aloísio Azevedo Tosini e Bianca Caroline Medeiros Tozini. |