### INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

## I – PARTES

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" ("Contrato"):

De um lado, na qualidade de outorgantes fiduciantes:

**H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22790-702, inscrita no CNPJ sob nº 10.190.566/0001-87, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente “**Fiduciante 1**”;

**H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22790-702, inscrita no CNPJ sob o nº10.190.568/0001-76, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente “**Fiduciante 2**”;

(Fiduciante 1 e Fiduciante 2, doravante denominadas em conjunto simplesmente como “**Fiduciantes**”);

E de outro, na qualidade de credora e fiduciária:

**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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “**Fiduciária**”;

E ainda como devedora e interveniente anuente:

**SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Sociedade**”;

(Sendo as Fiduciantes, a Fiduciária e a Sociedade adiante designadas, quando mencionadas em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

## II – DEFINIÇÕES

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando grafados com maiúscula, sem prejuízo daquelas definições que forem estabelecidas no corpo deste documento:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante” | **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”); |
| “Alienação Fiduciária de Quotas” | É a garantia real não imobiliária da totalidade das quotas de emissão da Sociedade, constituída nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; |
| “Aval” | Significa o aval prestado pelos Avalistas em garantia das obrigações assumidas pela Sociedade, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| “Avalistas” | Significam os avalistas, qualificados no preâmbulo da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| “B3”: | 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”: | A CCB emitida nesta data pela Sociedade: a “*Cédula de Crédito Bancário n.º FPHOLIDAY-0111*”, cuja data de emissão é 23 de outubro de 2020, no valor de principal de R$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais); |
| “CCI CCB” | Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº HOL001, Série Única, emitida pela Cedente CCB, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB, que serão cedidos à Fiduciária; |
| “Cedente CCB”: | FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, devidamente qualificado no preâmbulo do Contrato de Cessão CCB; |
| “Cessão Fiduciária”: | É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; |
|  |  |
| “Código Civil”: | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada; |
| “Código de Processo Civil”: | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada; |
| “Condições Precedentes”: | São as condições previstas na CCB e no Contrato de Cessão CCB, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Fiduciária à Sociedade, observadas as demais disposições da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente de titularidade da Fiduciária, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 6569, conta 7104-8, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado; |
|  |  |
| “Conta de Livre Movimentação” | Conta corrente de livre movimentação, aberta junta ao Banco Itaú (341), agência 4539, conta 24943-5, de titularidade da H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ 10.190.568/0001-76; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: | É o presente “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, celebrado entre os sócios da Sociedade, a Fiduciária e a Sociedade nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Sociedade; |
| “Contrato de Cessão CCB”: | É o “*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Sociedade, a Fiduciária e os Avalistas nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da 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 Sociedade, a Fiduciante Garantidora e a Fiduciária 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 pela Fiduciária 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 Sociedade ou a Fiduciante Garantidora, na qualidade de vendedoras, que dão origem aos Créditos Fiduciários; |
| “Contratos de Garantia”: | Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca, 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 Sociedade ou com a 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 Sociedade ou pela Fiduciante Garantidora, na qualidade de vendedora, 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 pela Cedente CCB à Sociedade nos termos da CCB, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, 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 Fiduciária que serão emitidos pela Fiduciária, no âmbito da Oferta Restrita; |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Emissão do CRI”: | É o dia 23 de outubro de 2020; |
| “Despesas da Operação”: | Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.9 do Contrato de Cessão CCB; |
| “Devedora”: | No âmbito da CCB, da Escritura de Emissão de CCI e da Emissão de CRI, significa a Sociedade qualificada no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, na qualidade de 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, 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 da Fiduciária, que serão emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários CCB; |
| “Empreendimento”: | É o seguinte Empreendimento, realizado em duas fases, nos termos da Lei nº 4591/64, ambas de titularidade da Sociedade:  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 “Morada do Bosque” realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, aprovado pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, pelo Alvará nº 25/0525/2019, 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”: | É o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Cedente CCB e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI CCB; |
| “Escritura de Hipoteca” | Significa a "*Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária*", lavrada pelo cartório do 15º Ofício de notas da comarca do Rio de Janeiro, celebrada entre a Sociedade e a Fiduciária nesta data, tendo por objeto o Empreendimento; |
| “Fiduciantes”: | H&BC Participações e Empreendimentos Ltda. e H&FC Participações e Empreendimentos Ltda., já qualificadas no preâmbulo deste contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, titulares da integralidade das quotas de emissão da Sociedade; |
| “Fiduciária”: | BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., já qualificada no preâmbulo deste contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; |
| “Fiduciante Garantidora” | Significa a SPE GUANDÚ MIRIM EMPREENDIEMNTOS 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. |
| “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 do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. |
| “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 10.931/2004”: | Lei 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 (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Sociedade 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 Fiduciário, 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 Sociedade 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 , 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 os Fiduciantes e a Sociedade declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Fiduciária 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; |
| “Quotas Alienadas Fiduciariamente”: | Significa a integralidade das quotas de emissão da Sociedade, representativas da totalidade do capital social votante e total da Sociedade, que pertencem nesta data aos Fiduciantes e que integram o objeto do presente contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; |
| “Sistema de Negociação”: | Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela B3; |
| “Sociedade”: | SPE Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada no preâmbulo deste contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, cuja integralidade das quotas constitui objeto da presente garantia; |
| “Termo de Securitização”: | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.”* a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário; |
| “Unidades Autônomas”: | São as unidades autônomas relacionadas aos Créditos Fiduciários, de propriedade da Sociedade, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto; |
| “Valor da Cessão”: | É o montante a ser pago pela Fiduciária diretamente à Sociedade, por indicação da Cedente CCB, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários CCB, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no Contrato de Cessão CCB; |
| “Vencimento Antecipado”: | Significa a obrigação da Sociedade de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor da CCB, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas na CCB. |

## III - CONSIDERANDO QUE:

(a) A Sociedade é sociedade que desenvolve empreendimentos imobiliários na forma de loteamentos e/ou incorporações imobiliárias, cujas atividades incluem providenciar (i) o pré-desenvolvimento e o desenvolvimento de infra-estrutura dos projeto, (ii) as respectivas estratégias de marketing, (iii) a venda de Unidades Autônomas, (iv) a administração dos recebíveis oriundos da comercialização de referidas Unidades Autônomas, inclusive no que se refere à inadimplência de compradores, (v) a coordenação do procedimento de transferência de propriedade das Unidades Autônomas aos compradores finais, e (vi) a administração predial dos projetos de que participa até a efetiva transferência para as associações de moradores;

(b) a Cedente CCB celebrou, na presente data, com a Sociedade, uma operação de financiamento imobiliário para desenvolvimento das obras do Empreendimento, por meio da qual a Sociedade emitiu em favor da Cedente CCB a CCB;

(c) na presente data, a Cedente CCB emitiu a CCI CCB, por meio da celebração Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários CCB devidos pela Sociedade por força da CCB, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, com o objetivo de que sirvam de lastro para a emissão dos CRI;

(d) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a emissão de valores mobiliários neles lastreados;

(e) A Cedente CCB celebrou nesta data com a Fiduciária o Contrato de Cessão CCB, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB, incluindo todas as garantias e demais direitos a eles inerentes;

(f) Os Créditos Imobiliários CCB servirão de lastro para a Emissão dos CRI pela Fiduciária;

(g) Sem prejuízo de outras garantias a serem constituídas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, por meio do presente Contrato, pretendem alienar fiduciariamente as Quotas Alienadas Fiduciariamente de emissão da Sociedade;

(h) Ainda, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, na presente data são constituídas as garantias previstas no Contrato de Cessão Fiduciária e na Escritura de Hipoteca;

(i) a Fiduciária pretende contratar o Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição, para realizar a oferta pública de distribuição primária do CRI, nos termos da Instrução CVM 476; e

(j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**IV – CLÁUSULAS**

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66‑B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, alienam fiduciariamente à Fiduciária (os incisos abaixo, em conjunto, "Quotas Alienadas Fiduciariamente"):

1. a integralidade das quotas de emissão da Sociedade representativas da totalidade do capital social votante e total da Sociedade, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer dos Fiduciantes;
2. a integralidade das quotas decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações resultantes das quotas referidas no inciso anterior;
3. a integralidade das quotas emitidas em substituição às quotas referidas nos incisos anteriores, incluindo as emitidas em decorrência de operação societária envolvendo a Sociedade;
4. com relação às quotas referidas nos incisos anteriores, o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social da Sociedade e de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em quotas de emissão da Sociedade; e
5. com relação às quotas ou valores mobiliários referidos nos incisos anteriores, todos os direitos, incluindo o direito ao recebimento de rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável (em conjunto, "Dividendos"), observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo.

1.1.1. As Partes declaram que o valor da presente Alienação Fiduciária de Quotas é, nesta data, de R$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais), representando a totalidade do capital social votante e total da Sociedade.

1.2. A Alienação Fiduciária de Quotas permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

1. a integral quitação das Obrigações Garantidas; e
2. a integral excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.3. Ocorrendo o evento a que se refere a Cláusula 1.2, inciso (i), a Fiduciária deverá, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de solicitação dos Fiduciantes nesse sentido, e desde que, nesse período, não haja questionamento, pela Fiduciária, acerca dos valores recebidos, enviar aos Fiduciantes comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando os Fiduciantes a averbar a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas no contrato social da Sociedade e nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1.(c).

1.4. Os Fiduciantes, que representam a totalidade dos sócios da Sociedade, neste ato, (i) aprovam a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas sobre as respectivas Quotas Alienadas Fiduciariamente; (ii) em caso de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos neste Contrato, renunciam a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar sua livre e integral excussão, exequibilidade e transferência, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de *tag along*, de *drag along* ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo o contrato social ou qualquer acordo de sócios, existente ou que venha a ser celebrado; e (iii) se obrigam a seguir as mesmas determinações relativas ao exercício do direito de voto, nos termos da Cláusula 5 abaixo.

1.5. A transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária, operar-se-á com o registro desta Alienação Fiduciária de Quotas no contrato social da Sociedade, mediante registro da referida alteração contratual na Junta Comercial competente e o registro do presente Contrato nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1.(c) e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.5.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Quotas, ainda que excutidos uma ou mais das Quotas Alienadas Fiduciariamente.

##### 

##### CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, na CCI, no Contrato de Cessão CCB, bem como no Termo de Securitização, que, para os fins do artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/1965, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária de Quotas, como se nela estivessem transcritos.

2.2. Descrição das Obrigações Garantidas: Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

1. Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB:
   1. Valor R$ 7.651.159,30 (sete milhões seiscentos e cinquenta e um mil cento e cinquenta e nove reais e trinta centavos), na Data da Emissão;
   2. Atualização monetária: IGPM, com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da CCB;
   3. Juros remuneratórios: 12,68% ao ano;
   4. Encargos moratórios: o não pagamento dos Créditos Imobiliários CCB devidos em decorrência da CCB sujeitará a Sociedade ao pagamento de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária mensal, de acordo com o índice IGP-M; e (c) multa de 2% (dois por cento) acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso. Tais encargos previstos neste item serão calculados *pro rata die* sobre o valor total em atraso, se necessário, nos termos da CCB; e
   5. Prazo máximo: 120 (cento e vinte) meses.
2. CRI:
   1. Valor: Conforme o previsto no Termo de Securitização;
   2. Atualização monetária: Conforme o previsto no Termo de Securitização;
   3. Juros remuneratórios: Conforme o previsto no Termo de Securitização
   4. Prazo: Conforme o previsto no Termo de Securitização.

### CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

3.1. Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes e a Sociedade, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a:

1. entregar à Fiduciária, como condição para recebimento do Valor de Cessão: (i) cópia do protocolo para o arquivamento da alteração ao contrato social da Sociedade a que se refere a alínea (b) abaixo no registro do comércio competente; e (ii) uma via original registrada deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Registros de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes dos Fiduciantes, da Sociedade e da Fiduciária;
2. entregar, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração deste contrato, cópia autenticada de alteração ao contrato social de cada Sociedade, devidamente arquivada no registro do comércio competente, contendo a seguinte declaração: "*Nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado em 23 de outubro de 2020, entre H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. e SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., totalidade das quotas de emissão da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social votante e total, estão alienadas fiduciariamente e sujeitas a restrições de transferência, de oneração e de voto, na forma prevista no contrato acima mencionado. Os sócios renunciam a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral excussão, exequibilidade e transferência da alienação fiduciária, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de* tag along*, de* drag along *ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo este Contrato Social ou qualquer acordo de sócios, existente ou que venha a ser celebrado.*". Caso qualquer aditamento enseje a necessidade de ajustar a declaração em tela, deverá ser entregue à Fiduciária, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração do referido aditamento, cópia autenticada de alteração ao contrato social da Sociedade, devidamente arquivado no registro do comércio competente; e
3. no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a entregar à Fiduciária uma via original registrada do respectivo aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Registros de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes dos Fiduciantes, da Sociedade e da Fiduciária.

3.1.1. Os Fiduciantes e a Sociedade, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a cumprir qualquer outra exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício, pela Fiduciária, de seus direitos nos termos deste Contrato.

3.2 Os Fiduciantes e a Sociedade, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição da Emissão de CRI, e até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nomeiam e constituem a Fiduciária sua procuradora, para, caso não cumpram qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 3.1 acima (e subcláusula), sem prejuízo da configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária, nos termos dos Documentos da Operação, representá-los perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seus nomes, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) praticar atos perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária de Quotas, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representá-los na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos competentes cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1 acima; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos, no todo ou em parte.

**CLÁUSULA QUARTA – PERCENTUAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

4.1 Os Fiduciantes, de forma solidária, se obrigam a sempre manter, na Alienação Fiduciária de Quotas, quotas de emissão da Sociedade representativas da totalidade do capital social votante e total da Sociedade ("**Percentual da Alienação Fiduciária de Quotas**").

4.1.1 Para os fins de apuração do Percentual da Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes e a Sociedade, de forma solidária, se obrigam a encaminhar à Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação da Fiduciária, declaração, devidamente assinada por seus representantes legais, informando a quantidade de quotas representativas de seu capital social e os respectivos titulares (com a respectiva quantidade de quotas de titularidade de cada um), acompanhada de certidão de inteiro teor emitida pela Junta Comercial competente no período de até 10 (dez) dias que anteceder a apresentação da declaração a que se refere esta Cláusula.

4.2 O descumprimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Quotas configura a inadimplência da Sociedade para fins de Vencimento Antecipado da CCB, nos termos dos Documentos da Operação.

4.3 Os Fiduciantes, de forma solidária, se obrigam a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, da Fiduciária nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Quotas.

4.4 Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração das Quotas Alienadas, os Fiduciantes obrigam-se a reforçar ou complementar a presente garantia, devendo apresentar novos bens aos titulares dos CRI no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da ocorrência do evento.

**CLÁUSULA QUINTA – EXERCÍCIO DOS DIREITOS INERENTES ÀS QUOTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE**

5.1 O exercício, pelos Fiduciantes, do direito de voto referente a quaisquer Quotas Alienadas Fiduciariamente, quanto a quaisquer matérias, estará sujeito, sob pena de nulidade e ineficácia de tais votos, à autorização prévia e por escrito da Fiduciária. Qualquer acordo de quotistas relacionado à Sociedade que, a partir desta data, venha a ser celebrado, aditado ou de qualquer forma alterado pelos Fiduciantes, sem a expressa anuência da Fiduciária, será ineficaz com relação a esta.

5.2 Para os fins da Cláusula 5.1 acima:

1. os Fiduciantes e a Sociedade, de forma solidária, se obrigam a enviar comunicação escrita à Fiduciária, informando-os (a) da intenção de deliberar sobre o respectivo evento societário; (b) se for o caso, de quando ocorrerá a convocação para a deliberação de tal evento; e (c) solicitando o consentimento formal da Fiduciária para exercer o direito de voto no evento societário a que a notificação se referir, observado, em qualquer caso, que o evento societário a que a notificação se referir não pode ser realizada em período inferior a 40 (quarenta) dias contados da data em que a Fiduciária tiver sido notificada;
2. em ocorrendo a convocação do respectivo evento societário, os Fiduciantes e a Sociedade, de forma solidária, se obrigam a, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de convocação de tal evento societário, enviar comunicação escrita à Fiduciária, informando-a de tal convocação e solicitando o consentimento formal da Fiduciária para exercer o direito de voto no evento societário a que a notificação se referir, observado, em qualquer caso, que o evento societário a que a notificação se referir não pode ser realizada em período inferior a 40 (quarenta) dias contados da data em que a Fiduciária tiver sido notificada;
3. desde que tenha recebido a(s) notificação(ões) a que se refere(m) o item (i) acima e, se for o caso, o item (ii) acima, a Fiduciária deverá responder por escrito aos Fiduciantes até o Dia Útil imediatamente anterior à data do respectivo evento societário, observado, entretanto, que a falta de manifestação, por escrito, da Fiduciária, implicará a permissão dos Fiduciantes de exercer o direito de voto nos termos da Cláusula 5.1 acima desde que o direito de voto seja relativo a matéria que não seja conflitante com as disposições do presente Contrato.

5.3 Em decorrência do disposto nesta Cláusula 5, os Fiduciantes, de forma solidária, se obrigam a comparecer aos eventos societários da Sociedade (i.e., reuniões prévias, deliberações de sócios, reuniões de conselho de administração, reuniões de diretoria, conforme aplicável) e, se assim autorizadas de acordo com o disposto nesta Cláusula 5, exercer seu direito de voto.

5.4 Os Dividendos estão sujeitos à Alienação Fiduciária Quotas, observado que:

1. enquanto não houver a quitação das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes e a Sociedade se obrigam a não efetuar qualquer distribuição ou pagamento de Dividendos; ou
2. caso tenha ocorrido o vencimento Obrigações Garantidas sem o devido pagamento, e/ou tenha ocorrido qualquer evento de Vencimento Antecipado ou Coobrigação, sem que a Sociedade e os Fiduciantes tenham quitado os valores devidos, será aplicável o disposto na Cláusula 6.2 abaixo.

**CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

6.1 Na ocorrência do vencimento das Obrigações Garantidas, e/ou caso tenha ocorrido qualquer evento de Vencimento Antecipado ou Coobrigação sem que a Sociedade e os Fiduciantes tenham quitado os valores devidos, a propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente se consolidará em nome da Fiduciária, e a Fiduciária deverá, de boa-fé, pelo preço e nas condições que entender apropriados, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicialmente ou extrajudicialmente, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, excutir as Quotas Alienadas Fiduciariamente, no todo ou em parte, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, podendo, inclusive, conferir opção ou opções de compra sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente. Para tanto, a Fiduciária fica autorizada, pelos Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, e desde que atuando de boa-fé e por preço que não seja vil, a alienar, ceder, vender ou transferir as Quotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto obtido na amortização ou, se possível, quitação, das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a alienação, cessão, venda ou transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente, ou incidentes sobre o pagamento à Fiduciária do montante de seus créditos, entregando, ao final, aos Fiduciantes, o valor que porventura sobejar, ficando a Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizada, na qualidade de mandatária dos Fiduciantes, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, inclusive firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, recolher tributos, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessárias para a efetiva venda e transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente, sendo-lhes conferidos todos os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad judicia" e "ad negotia", incluindo, ainda, conforme aplicável, os previstos no artigo 66 B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e no Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

6.2 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 6, inclusive a título de Dividendos pagos às Quotas Alienadas Fiduciariamente, a partir da data do vencimento das Obrigações Garantidas, e/ou da ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado ou Coobrigação sem o devido pagamento, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, proporcionalmente ao valor de cada crédito em relação às Obrigações Garantidas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 6 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, o saldo devedor continuará a ser devido, exigível, líquido e certo, nos termos dos Documentos da Operação. A Sociedade e os Avalistas permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de juros, encargos moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.3 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária de Quotas com as demais Garantias previstas nos Documentos da Operação, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, de forma simultânea ou não, em qualquer ordem, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

6.4 Os Fiduciantes e a Sociedade, de forma solidária, se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 6, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução das Quotas Alienadas Fiduciariamente.

6.5 Cada um dos Fiduciantes, desde já, concorda e reconhece que, ocorrendo a excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, (i) não terá qualquer direito de reaver da Fiduciária e/ou do(s) adquirente(s) de qualquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente, qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato com os valores decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária de Quotas (exceto pelo valor que porventura sobejar após a aplicação do produto da excussão nos termos desta Cláusula 6), não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas; e (ii) a ausência de sub-rogação relativa aos direitos de crédito correspondente às Obrigações Garantidas não implica enriquecimento sem causa da Fiduciária e/ou do(s) adquirente(s) de qualquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente, haja vista que (a) em caso de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, a não sub-rogação representará um aumento equivalente e proporcional no valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente; e (b) o valor residual de venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente será restituído aos Fiduciantes após a integral quitação das Obrigações Garantidas, desde que os CRI estejam integralmente amortizados.

**CLÁUSULA SÉTIMA –** **DA RATIFICAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

7.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições das Obrigações Garantidas, conforme identificadas na CCB, na CCI, na Cessão de Créditos CCB, nos CRI e nos Documentos da Operação.

7.2. As Fiduciantes e a Sociedade declaram conhecer e aceitar todos os termos e condições da CCB, da CCI, da Cessão de Créditos CCB, dos CRI e dos Documentos da Operação.

**CLÁUSULA OITAVA –** **DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

8.1. Os Fiduciantes e a Sociedade neste ato declaram que:

* + 1. a Sociedade é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras;
    2. os Fiduciantes são capazes para a prática de todos os atos da vida civil, e, caso pessoas físicas, seus estados civis são aqueles previstos no preâmbulo deste Contrato;
    3. estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, 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. que têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome próprio, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
    5. este Contrato, os demais Documentos da Operação, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes dos Fiduciantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
    6. exceto pelas formalidades previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, 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 celebração e ao cumprimento deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;
    7. a celebração, os termos e as condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, (a) não infringem o contrato social da Sociedade; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual os Fiduciantes ou a Sociedade seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual os Fiduciantes ou a Sociedade seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo das Fiduciantes ou da Sociedade (exceto pelas garantias das Obrigações Garantidas); (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que os Fiduciantes, a Sociedade e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afetem os Fiduciantes ou a Sociedade e/ou qualquer de seus ativos;
    8. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer evento que cause ou possa vir a causar Vencimento Antecipado da CCB;
    9. 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, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou os demais Documentos da Operação;
    10. as declarações prestadas pelos Fiduciantes ou pela Sociedade neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, são verdadeiras e corretas;
    11. os documentos e informações fornecidos à Fiduciária 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 Emissão dos CRI e dos demais Documentos da Operação;
    12. os Fiduciantes são os únicos e legítimos proprietários, beneficiários e possuidores das Quotas Alienadas Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus (exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas), não existindo contra qualquer dos Fiduciantes qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou a Alienação Fiduciária de Quotas;
    13. as Quotas Alienadas Fiduciariamente encontram-se livre e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, podendo ser entregue em alienação fiduciária à Fiduciária, ou vendidos, judicial ou extrajudicialmente em decorrência de eventual excussão da presente garantia, e que não existirá qualquer disposição em outros acordos ou contratos dos quais seja parte, ou quaisquer outros fatos que impeçam ou restrinjam a alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que seja parte, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de qualquer outro documento ou formalidade legal, para regular a devida e eficaz constituição da alienação fiduciária objeto deste instrumento;
    14. não tem conhecimento da existência de procedimentos arbitrais, administrativos ou ações judiciais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as Quotas Alienadas Fiduciariamente ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária de Quotas;
    15. após o cumprimento das formalidades previstas na Cláusula Terceira estará devidamente constituída a Alienação Fiduciária de Quotas e será válida nos termos das leis brasileiras;
    16. após as formalidades previstas na Cláusula Terceira a Alienação Fiduciária de Quotas constituirá, em favor da Fiduciária, a propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente;
    17. exceto pelo reconhecimento das firmas apostas neste Contrato e pelas formalidades previstas na Cláusula Terceira, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
    18. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil;
    19. não há e não tem conhecimento da existência ou da iminência de existência, nem, há fatos ou indícios que permitem supor a existência ou iminência de existência de débitos em nome dos Fiduciantes pendentes perante a Secretaria da Receita Federal (SRF), o que é confirmado pela Certidão de Quitação de Tributos Federais – CQTF/SRF código de controle 1C46.ACC3.4054.D6EE expedida em 14/09/2020, válida até 13/03/2021 em nome do Fiduciante 1 e pela Certidão de Quitação de Tributos Federais – CQTF/SRF código de controle 8F54.97A5.81B9.DF02 expedida em 14/09/2020, válida até 13/03/2021 em nome do Fiduciante 2; e
    20. o valor do capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, é aqueles disposto na Cláusula 1.1.1, e não existem quaisquer opções, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos de emissão ou subscrição de quotas ou de valores mobiliários conversíveis em quotas de emissão da Sociedade.

8.2. Os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, se obrigam a indenizar a Fiduciária, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Fiduciária em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 8.1.

8.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2, as Fiduciantes obrigam-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Fiduciária caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 8.1 seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

**CLÁUSULA NONA –** **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTES**

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, as Fiduciantes se obrigam a:

* + 1. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (b) o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas;
    2. manter a Alienação Fiduciária de Quotas existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa nos seus balanços;
    3. defender-se, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo, judicial, administrativo ou arbitral, que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária de Quotas, as Quotas Alienadas Fiduciariamente, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, bem como informar à Fiduciária, por escrito, sobre qualquer evento a que se refere este inciso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência;
    4. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente às Quotas Alienadas Fiduciariamente, mantendo-os em dia com todos os tributos incidentes, seja em decorrência de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes, exibindo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes de cada pagamento;
    5. tratar qualquer sucessor ou cessionário da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos Documentos da Operação;
    6. na hipótese de pagamento das Obrigações Garantidas, antecipado ou não, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme estabelecido neste Contrato;
    7. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato, em qualquer dos demais Documentos da Operação ou na legislação aplicável; e
    8. com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento, endossar, descontar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer ônus (exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas), nem permitir 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, exceto se previamente autorizado pela Fiduciária por escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA –** **COMUNICAÇÕES**

10.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos endereços de cada uma das partes constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

10.2. Eficácia da Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) no caso de comunicações feitas por fax ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA –** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária de Quotas, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

11.2. O disposto no item 11.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária de Quotas, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.4. As Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Quotas, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devidos, inclusive quanto registros para aprovações societárias perante as Juntas Comerciais, eventualmente necessárias para a constituição dessa garantia.

11.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Títulos e Documentos competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Quotas, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

11.4.2. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Fiduciária em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção, excussão e/ou liberação da Alienação Fiduciária de Quotas, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Quotas e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral das Fiduciantes, devendo ser reembolsado à Fiduciária, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes. Os eventuais registros e averbações deste Contrato realizados pela Fiduciária não isentam a configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária, nos termos do Contrato de Cessão CCB.

11.5. Salvo entendimento em contrário, para os efeitos da presente contratação, todas as comunicações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, através de pessoas habilitadas para tanto, nos endereços indicados nesta Alienação Fiduciária de Quotas, ou, eventualmente, em outros que as Partes venham a indicar.

11.6. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária de Quotas, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que a presente Alienação Fiduciária de Quotas e/ou as Obrigações Garantidas e as demais garantias que forem constituídas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério dos titulares de CRI.

11.7. Aplica-se à presente Alienação Fiduciária de Quotas o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

11.8. As Fiduciantes não poderão alienar, gravar ou transigir com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Alienação Fiduciária de Quotas, seja a que título for, exceto na hipótese de excussão da garantia fiduciária ora constituída.

11.9. A presente Alienação Fiduciária de Quotas é firmada em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

11.10. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.11. As Partes declaram que a presente Alienação Fiduciária de Quotas integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.12. Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Alienação Fiduciária de Quotas são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei ou nos Documentos da Operação. A presente Alienação Fiduciária de Quotas é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

11.13. Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

11.14. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.14.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de Créditos Fiduciários nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão Fiduciária; e ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI.

11.15. As Fiduciantes se obrigam, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Fiduciária o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

11.16. As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

11.17. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.18. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Fiduciária terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

12.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária de Quotas em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de outubro de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 23 de outubro de 2020, entre H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. e SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – 1/2)

|  |
| --- |
| **H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**  *Fiduciante* |
|  |

|  |
| --- |
| **H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**  *Fiduciante* |
|  |

|  |
| --- |
| **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**  *Fiduciária* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 23 de outubro de 2020, entre H&BC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. e SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – 2/2)

|  |
| --- |
| **SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  *Interveniente Anuente* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

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