## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

## **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Contrato de Cessão CCB”), as partes:

De um lado, na qualidade de cedente:

**FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, 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 (na qualidade de “Cedente”);

E de outro, na qualidade de cessionária:

**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 (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

E ainda, na qualidade de devedora e anuente à presente cessão:

**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, 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.**, 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**” e “**Fiel Depositário**”;

**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**”);

(a Cedente, a Cessionária, a Devedora e os Avalistas, também adiante denominados, conjuntamente, como “Partes” e, cada uma, isoladamente, 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 TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01; |
| “Alienação Fiduciária de Quotas”: | É a garantia real não imobiliária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; |
| “Aval” | Significa o aval prestado pelos Avalistas em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| “Avalistas”: | Significam os Avalistas, já qualificados no preâmbulo deste Contrato de Cessão CCB; |
| “B3”: | É a B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO –instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901; |
|  |  |
| “CCB”: | A CCB emitida nesta data pela Devedora: 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, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB; |
| “Cedente” | **FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, devidamente qualificado no preâmbulo deste Contrato de Cessão CCB. |
| “Cessão Fiduciária”: | É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “Cessionária”: | **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Contrato de Cessão CCB; |
|  |  |
| “Código Civil”: | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
|  |  |
| “Código de Processo Civil”: | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Condições Precedentes”: | São as condições previstas no item 2.3 abaixo, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária diretamente a Devedora, observadas as regras de retenção dispostas na Cláusula 8ª abaixo; |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente simples de titularidade da Cessionária, vinculada à emissão dos 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 “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, celebrado entre os Avalistas, a Cessionária e a Devedora nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora; |
| “Contrato de Cessão CCB”: | Este *“Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado entre a Cedente, a Cessionária, a Devedora e os Avalistas, nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários CCB; |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | É o *“Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Decorrentes De Contratos De Alienação De Imóveis”*, celebrado entre a Devedora, a Fiduciante Garantidora e a Cessionária nesta data, tendo por objeto os Créditos Fiduciários; |
| “Contrato de Distribuição”: | É o *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.”,* celebrado entre a Cessionária 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 Devedora ou a Fiduciante Garantidora, na qualidade de vendedoras, que dão origem exclusivamente aos Créditos Fiduciários; |
| “Contratos de Garantia”: | Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca e o Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “Coordenador Líder”: | FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25; |
| “Compradores” | Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários, adquirentes das Unidades Autônomas e que celebraram os Contratos de Compra e Venda com a Devedora ou com Fiduciante Garantidora; |
| “Créditos Fiduciários”: | Significam todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados, e a serem celebrados, pela Devedora e pela Fiduciante Garantidora, na qualidade de vendedoras, com os Compradores, na qualidade de compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto e mais bem detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem; |
| “Créditos Imobiliários CCB”: | Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção disponibilizado pela Cedente a Devedora nos termos da CCB, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI CCB, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na CCB, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem; |
|  |  |
| “CRI”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Cessionária que serão emitidos pela Cessionária, 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, abaixo; |
| “Devedora”: | Significa a SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste Contrato de Cessão CCB; |
|  |  |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; |
|  |  |
| “Documentos da Operação”: | Significam, em conjunto, a CCB, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI CCB, o Contrato de Cessão CCB, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos; |
| “Emissão de CRI”: | A emissão dos CRI da 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cessionária, que será emitida 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 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 |
| “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 CCB”: | É, o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Cedente 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 Devedora e a Cessionária nesta data, tendo por objeto o Empreendimento; |
| “Fiduciante Garantidora” | Significa a SPE GUANDÚ MIRIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com endereço na Avenida das Américas, 12900, bloco 2, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 22.790-702, inscrita no CNPJ nº 16.753.678/0001-85; |
| “Garantias” | Significam, em conjunto, o Aval prestado pelos Avalistas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária, a Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência; |
| “Hipoteca”: | É a garantia real imobiliária constituída nos termos da Escritura de Hipoteca; |
| “IGPM/FGV”: | Índice Geral de Preços, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “Instrução CVM 414”: | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada; |
| “Instrução CVM 476”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada; |
| “Lei nº 9.514/1997”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada; |
| “Lei nº 10.931/04”: | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de credito bancário. |
| “Obrigações Garantidas”: | Significam as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora e pelos Avalistas, do principal, dos juros, dos encargos moratórios, do custo de pagamento antecipado e dos demais encargos, relativos à CCB e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto na CCB; (b) pagamento dos Créditos Fiduciários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Compradores em decorrência dos Contratos de Compra e Venda; (c) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora 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 dos CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB e nos Créditos Fiduciários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Devedora e os Avalistas declaram ter tomado conhecimento e estar de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Cessionária venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias. |
| “Oferta Restrita”: | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, que será emitido através do Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414; |
| “Sistema de Negociação”: | Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI CCB, administrado pela B3; |
| “Securitizadora” ou “Cessionária”: | BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Contrato de Cessão CCB; |
|  |  |
| “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 Cessionária e o Agente Fiduciário; |
| “Unidades Autônomas”: | São as unidades autônomas relacionadas aos Créditos Imobiliários CCB, de propriedade da Devedora, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto. |
| “Valor da Cessão”: | É o montante a ser pago pela Cessionária diretamente a Devedora, por indicação da Cedente, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários CCB, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no item 2.2, abaixo; |
| “Vencimento Antecipado”: | Significa a obrigação da Devedora de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor da CCB, acrescidos dos juros, multa e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas na CCB. |

## **III - CONSIDERANDO QUE:**

1. A Devedora é sociedade que desenvolve empreendimentos imobiliários na forma de incorporações imobiliárias e/ou loteamentos residenciais, cujas atividades incluem providenciar (i) o pré-desenvolvimento e o desenvolvimento de infraestrutura dos empreendimentos, (ii) as respectivas estratégias de marketing, (iii) a venda de unidades, (iv) a administração dos recebíveis oriundos da comercialização de referidas unidades, inclusive no que se refere à inadimplência de compradores, (v) a coordenação do procedimento de transferência de propriedade das unidades aos compradores finais, e (vi) a administração predial dos empreendimentos de que participa até a instituição dos condomínios e/ou a efetiva transferência para as associações de moradores;
2. a Cedente celebrou, na presente data, com a Devedora, uma operação de financiamento imobiliário para desenvolvimento das obras do Empreendimento, por meio da qual a Devedora emitiu a CCB em favor da Cedente;
3. na presente data, a Cedente emitiu a CCI CCB, por meio da celebração Escritura de Emissão de CCI CCB, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários CCB, devidos pela Devedora 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 de CRI;
4. a Cessionária 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;
5. por este instrumento, a Cedente cederá à Cessionária os Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, com o objetivo de que sirvam de lastro para a Emissão de CRI, e a captação de recursos no mercado financeiro e de capitais, nos termos da legislação e regulamentação em vigor;
6. a Cessionária celebrará o Termo de Securitização para formalizar a Emissão de CRI;
7. os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”);
8. a celebração deste Contrato de Cessão CCB encontra-se em consonância com os atos constitutivos e demais atos societários das Partes;
9. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todos os capítulos deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

RESOLVEM as Partes, neste ato, celebrar o presente “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, mediante as seguintes cláusulas e condições.

**IV - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

* 1. Objeto:Este Contrato de Cessão CCB tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, sem qualquer espécie de coobrigação, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCB, incluindo, mas não se limitando, ao principal e todos os seus acessórios, tais como juros, correção monetária, penalidades e indenizações. Os Créditos Imobiliários CCB encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados nos termos do Anexo I ao presente instrumento (“Anexo I”).

1.1.1. A Cedente não se responsabilizará pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários CCB cedidos à Cessionária.

1.1.2. Declaração da Cessionária: A Cessionária declara que avaliou o cadastro e o crédito da Devedora de acordo com seus próprios meios; avaliou os Documentos da Operação sob o aspecto legal, por meio de seus assessores legais próprios; não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação ao cadastro e ao crédito da Devedora e/ou à formalização jurídica da operação e está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da CCB.

1.1.3. Ausência de Responsabilidade da Cedente: Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos, ônus relativos a quaisquer ações judicias e/ou reclamações extrajudiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários CCB e/ou à CCB, ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação, sendo certo que tal ausência de responsabilidade da Cedente deverá ser informada pela Cessionária em seus prospectos da oferta a investidores e demais documentos da Operação, ficando também convencionado que a Devedora deverá conduzir as defesas relativas a essas ações/reclamações, requerendo perante o Juízo competente a substituição da Cedente no caso das mesmas terem sido intentadas contra ela.

1.1.4. Indenização: A Devedora deverá ressarcir a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados de condenações judiciais/imposições extrajudiciais, de custas processuais ou da prestação de garantia ao juízo, decorrentes de condenações nas demandas descritas no item 1.1.3 acima. A indenização será devida no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data em que a Cedente notificar a Cessionária e a Devedora, por escrito, comprovando que foi compelida a efetuar o respectivo pagamento ou a prestar a correspondente garantia ao juízo. Caso a Devedora não efetue o pagamento da indenização prevista neste item, tal encargo caberá ao Patrimônio Separado, por intermédio da sua administradora, a Cessionária, cabendo, neste caso, à Cessionária, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, o direito de regresso contra a Devedora.

1.1.4.1 Caso, por qualquer razão, a Devedora descumpra com as obrigações assumidas nos itens 1.1.3 e 1.1.4., acima, e o Patrimônio Separado também não disponha de recursos suficientes para honrar tais obrigações, então caberá aos titulares dos CRI efetuarem o pagamento das despesas necessárias para o cumprimento da obrigação de arcar com todos os ressarcimentos, indenizações, custos e despesas, inclusive de sucumbência e honorários advocatícios de sucumbência e dos advogados que forem contratados em nome da Cedente.

* 1. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931/2004, a cessão dos Créditos Imobiliários CCB compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários CCB representados pela CCB, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários CCB.
  2. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários CCB: A Cedente é responsável pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Imobiliários CCB ao tempo da cessão à Cessionária.
  3. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que a presente cessão se limita à cessão dos Créditos Imobiliários CCB, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Devedora.
  4. Anuência da Cessão: Os Devedores assinam o presente Contrato de Cessão CCB anuindo com os seus termos e condições, entre outros aspectos, em relação à cessão dos Créditos Imobiliários.
  5. Transferência de Titularidade: A cessão dos Créditos Imobiliários CCB é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão CCB, e formalizada através da transferência da CCI CCB em favor da Cessionária via sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCB, administrado pela B3, sem movimentação financeira.

1.6.1. O Anexo I contém a descrição da CCI CCB, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.6.2. A Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferir, para seu nome, a titularidade da CCI CCB junto à B3.

1.6.3. Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência da CCI CCB correrão por conta exclusiva da Devedora.

* 1. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Durante toda a vigência do presente Contrato de Cessão CCB, a Cedente se obriga, em nome da Cessionária, a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários CCB sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.
  2. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão CCB se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários CCB serão vinculados aos CRI, até que se complete o resgate destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários CCB mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão CCB e nos respectivos instrumentos que os originaram, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro do CRI. Portanto, será vedado à Cedente compensar qualquer crédito que detenha ou que venha a deter contra a Devedora, inclusive decorrentes de multas e/ou penalidades estabelecidas na CCB, bem como modificar, por qualquer forma ou meio, a CCB.

1.9. Despesas da Operação: A Devedora se obriga a arcar com as despesas decorrentes da emissão dos CRI incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a B3, emissão, custódia e registro da CCI CCB, honorários da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, taxa de abertura de crédito, honorários de assessoria legal, honorários da Empresa de Monitoramento, remuneração do Coordenador Líder, taxa de estruturação da operação e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, bem como emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, se for necessário e demais despesas relacionadas a presente Emissão, inclusive, mas não se limitando, às despesas relacionadas no Anexo III.

1.9.1. As Despesas da Operação serão devidas pela Devedora mediante apresentação, pela Cessionária, de comunicação indicando quais as despesas incorridas, ou ainda, mediante a retenção, pela Cessionária, dos valores relativos às Despesas da Operação, devendo a Cessionária enviar os recibos, notas fiscais ou notas de débito, conforme o caso, referente às despesas incorridas.

1.9.2. As Despesas da Operação poderão, a critério da Cessionária, ser descontadas da Conta Centralizadora ou, caso haja insuficiência de recursos, da Reserva de Liquidez e/ou da Reserva de Contingência, em qualquer dos casos sem que isso se confunda com a utilização desses recursos para os pagamentos da amortização e da remuneração dos CRI. Alternativamente, na ausência de recursos na forma retro referida, a Cessionária demandará a Devedora para que, em até 48 (quarenta e oito) horas da comunicação, arque com as Despesas da Operação diretamente ou deposite os valores necessários na Conta Centralizadora. Caso utilizados os recursos da Conta Centralizadora que seriam utilizados para a remuneração dos CRI, no mesmo prazo de 48 (quarenta e oito) horas da comunicação, caberá à Devedora depositar na Conta Centralizadora os valores utilizados pela Cessionária.

1.10. Domicílio de Liquidação dos Créditos Imobiliários: A partir da presente data, em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão CCB, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento, liquidação, vencimento antecipado, liquidação antecipada ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, pela Devedora, serão devidos e integralmente pagos à Cessionária, mediante depósito na Conta Centralizadora.

1.11. A Devedora e os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações no Brasil, mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao inadimplemento quanto ao pagamento das parcelas e/ou encargos ou qualquer valores devidos nos termos dos Documentos da Operação.

1.12. A Devedora e os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, não podendo, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações em relação às quais se obrigaram nos termos deste Contrato de Cessão CCB e nos demais Documentos da Operação.

1.13. A Devedora se compromete a manter o cumprimento de suas obrigações previstas na CCB de modo que seja garantida a manutenção do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB. Os Créditos Imobiliários CCB e a CCB representada pela CCI CCB, não poderão ser cedidos e/ou onerados a terceiros sem a prévia e expressa autorização por escrito da Cessionária.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

* 1. Cessão dos Créditos Imobiliários CCB: Por meio deste Contrato de Cessão CCB, a Cedente cede e transfere, os Créditos Imobiliários CCB à Cessionária, que estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários CCB.

2.2 Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários CCB, a Cessionária pagará, diretamente à Devedora, por indicação expressa da Cedente, na forma a seguir descrita e após comprovação do atendimento da totalidade das Condições Precedentes e condicionado à integralização da totalidade dos CRI, o valor de R$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais) (“Valor da Cessão”). O Valor da Cessão será pago da seguinte forma:

(a) R$ 208.149,15 (duzentos e oito mil cento e quarenta e nove reais e quinze centavos), que será retido pela Cessionária e utilizado para composição da Reserva de Liquidez e da Reserva de Contingências, garantias outorgadas pela Devedora à Cessionária conforme estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data;

(b) R$ 199.009,08 (cento e noventa e nove mil e nove reais e oito centavos), que será retido pela Cessionária e utilizado para pagamento das Despesas da Operação;

(c) R$ 3.663.649,50 (três milhões, seiscentos e sessenta e três mil, seiscentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos), que será retido pela Cessionária para constituir a Reserva de Obras, e será liberada mediante transferências para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Devedora, em parcelas conforme a evolução das obras do Empreendimento, tudo conforme as disposições da Cláusula Oitava deste Contrato de Cessão CCB;

(d) parte do valor estabelecido no item (c), que corresponde ao percentual das obras do Empreendimento já executada pela Devedora quando da conclusão das Condições Precedentes, será liberado para a Devedora mediante apresentação dos comprovantes dos custos efetivamente incorridos no Empreendimento, conforme a cláusula 8.4.4 abaixo;

(e) o saldo do Valor da Cessão, se houver, após descontados os montantes previstos nos itens acima, todas de conhecimento da Devedora, será liberado para a Devedora, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação.

2.3 Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão, nos termos das alíneas (c) e (d) da Cláusula 2.2, acima, deste Contrato de Cessão CCB, está condicionado ao cumprimento das seguintes condições pela Devedora, exceto se o seu cumprimento for dispensado pela Cessionária, mediante aprovação dos titulares dos CRI (“Condições Precedentes”):

1. perfeita formalização da CCB, dos Contratos de Garantias, do Contrato de Cessão CCB, da Escritura de Emissão de CCI CCB, do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização (“Contratos da Operação” ou “Documentos da Operação”), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
2. apresentar a prenotação da Escritura de Hipoteca nas matrículas nº 42.424 e 42.419, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;
3. apresentar o protocolo para o arquivamento da alteração ao contrato social da Devedora perante o registro do comércio competente relativamente à constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com as condições estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
4. apresentar comprovação do registro do Contrato de Cessão CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os Registros de Títulos e Documentos das Comarcas da sede da Devedora e da Cessionária, conforme aplicável, sendo que no caso do Contrato de Cessão Fiduciária deverá ainda ser registrado na sede da Fiduciante Garantidora;
5. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI CCB;
6. conclusão do processo de *due diligence* bem como recebimento da *legal opinion* em termos satisfatórios à Securitizadora;
7. subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
8. apresentar comprovação da aprovação de projeto modificativo do Empreendimento, para que o “Condomínio Vert Residencial Clube I” passe a possuir um total de 145 Unidades Autônomas e o “Condomínio Vert Residencial Clube 2” passe a ter 116 Unidades Autônomas, mediante a apresentação da renovação do Alvará de execução das obras do Empreendimento, incluindo ambas as fases, a ser expedida pela Prefeitura de Itaboraí, considerando os ajustes de projeto ora referidos; e
9. apresentar comprovação da renovação do licenciamento ambiental do Empreendimento, incluindo ambas as fases, a ser expedida pela Prefeitura de Itaboraí, considerando os ajustes de projeto ora referidos.

2.3.1. Caso as Condições Precedentes não se verifiquem em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de celebração deste instrumento, este Contrato de Cessão CCB poderá ser resolvido de pleno direito, a critério exclusivo da Cessionária, desvinculando-se automaticamente as Partes, sem quaisquer ônus ou penalidades.

2.3.2. Caso ocorra a resolução deste Contrato de Cessão CCB, na forma estabelecida no subitem 2.3.1 acima, eventuais valores recebidos pela Cessionária decorrentes dos Créditos Fiduciários, depositados na Conta Centralizadora serão restituídos à Devedora, descontados os valores eventualmente devidos aos titulares dos CRI em razão da integralização e as Despesas da Operação. Não obstante, caso a Devedora venha a receber, ainda que parcialmente, o Valor da Cessão, esta ficará obrigada a restituir à Cessionária o Valor da Cessão por ela eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCB, REPRESENTADAS PELA CCI CCB**

* 1. Conta Centralizadora: Fica estabelecido que, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários CCB, bem como todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, extraordinários ou não, no todo ou em parte, serão realizados na Conta Centralizadora, vinculada ao patrimônio separado.

3.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários CCB estarão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária.

3.2.1. Após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, o que inclui os valores devidos aos titulares dos CRI, com o resgate integral destes, na forma prevista no Termo de Securitização, bem como pagamento das Despesas da Operação, os Créditos Imobiliários CCB que porventura sobejarem serão restituídos à Devedora por meio da celebração de um termo de quitação. Nessa ocasião, os eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora serão devolvidos, pela Cessionária à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de extinção do regime fiduciário, conforme termo de liberação entregue pelo Agente Fiduciário e será realizado mediante depósito na Conta de Livre Movimentação.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

* 1. Declarações das Partes: Cada uma das Partes declara, na data de assinatura deste Contrato de Cessão CCB e na data do pagamento do Valor da Cessão, que:

1. é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão CCB e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão da CCI CCB, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
3. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão CCB têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão CCB;
4. a celebração deste Contrato de Cessão CCB e a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão CCB, dos quais cada uma das Partes, seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial a CCB, os Créditos Imobiliários CCB e a CCI CCB, conforme aplicável, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato de Cessão CCB; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a respectiva Parte, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato de Cessão CCB;
5. a cessão dos Créditos Imobiliários CCB nos termos deste Contrato de Cessão CCB não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Devedora e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e os Compradores;
6. o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão CCB representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários CCB, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários CCB na quantia necessária para a satisfação das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização; e
7. as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.
   1. Declarações quanto aos Créditos Imobiliários CCB: A Devedora e os Avalistas declaram e garantem, na data de assinatura deste Contrato de Cessão CCB e na data do pagamento do Valor da Cessão, que:
8. os Créditos Imobiliários CCB representados pela CCI CCB existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
9. a CCB consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida, verdadeira e correta em todos os seus aspectos;
10. os Créditos Imobiliários CCB oferecidos em cessão à Cessionária não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão CCB; ou (c) de qualquer outro pedido ou medida que possa inviabilizar o pleno exercício pela Cessionária dos direitos relacionados à CCI CCB ora cedidas;
11. não há e não têm conhecimento da existência de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real relacionadas aos Créditos Imobiliários CCB, inclusive aqueles decorrentes de financiamentos contratados diretamente pela Devedora, não sendo do conhecimento da Devedora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de ceder os Créditos Imobiliários;
12. não têm conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Imobiliários CCB, ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão CCB;
13. se responsabilizam pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários CCB, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação;
14. manterá a Cessionária isenta de qualquer reclamação, litígio, execução ou procedimento de qualquer espécie relacionado à cobrança ou execução de impostos ou despesas, reembolsando-a, se for o caso, de custas, despesas, multas, prejuízos e danos, incluindo honorários advocatícios, que tenha incorrido em razão de tal reclamação, litígio, execução ou procedimento;
15. são as únicas, exclusivas e legítimas proprietárias/titulares da propriedade sobre as Unidades Autônomas, ressalvados os Contratos de Compra e Venda e as servidões voluntárias para utilização das áreas comuns do Empreendimento, constituídas reciprocamente entre as duas fases do Empreendimento nos termo da escritura pública de instituição de servidão 27/05/2014, lavrada no 2º Ofício de Notas de Itaboraí-RJ, livro 655, fls 12/13, da seguinte forma: (1) Servidão voluntária de acesso e utilização registrada sob o nº R.01 na matrícula 42.424, em benefício da matrícula nº 42.419, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ; e (2) Servidão voluntária de acesso e utilização registrada sob o nº R.05 na matrícula nº 42.419, em benefício da matrícula nº 42.424, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;
16. não há e não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas às Unidades Autônomas e/ou ao Empreendimento;

1. o terreno sobre o qual foi registrado o Empreendimento está livre de Materiais Perigosos. Para os fins deste Contrato, a expressão “Materiais Perigosos” significa materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso e/ou contaminante pelas leis do Brasil;
2. foram obtidas todas as aprovações legalmente exigidas para os projetos do Empreendimento;
3. não há e não têm conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Unidades Autônomas e/ou ao Empreendimento e respectivos projetos e correspondente execução relacionada ao zoneamento; potencial construtivo; contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo; acesso viário; produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança; código de obras; preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico; segurança ao voo e saúde pública;
4. há débitos em nome da Devedora pendentes perante a Secretaria da Receita Federal (SRF), porém tais débitos não afetam a CCB e/ou o presente Contrato de Cessão uma vez que sua atividade preponderante é a incorporação e loteamento de imóveis próprios e as Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento não encontram-se contabilizados em seu ativo permanente, razão pela qual não está sujeita à obrigação estabelecida no artigo 47, inciso I, alínea (c) da lei federal n 8.212/91;
5. não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo as Unidades Autônomas e/ou o Empreendimento, ainda que parcialmente;
6. a cessão dos Créditos Imobiliários CCB não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (Código Tributário Nacional), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;
7. não se está utilizando da CCB ou deste Contrato de Cessão CCB para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; e
8. os Créditos Imobiliários CCB não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão, transferência, negociação, compensação, novação ou qualquer forma contratual de extinção.

**CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA**

* 1. Obrigações da Devedora: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão CCB, a Devedora obriga-se, de forma ilimitada, a:

1. até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários CCB ou na alteração de seus termos, condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, exceto se expressamente previsto nos Documentos da Operação;
2. manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão as condições fundamentais para a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários CCB, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Imobiliários CCB;
3. manter contratados os prestadores de serviços necessários à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao assessor legal, à instituição custodiante, ao Agente Fiduciário, Coordenador Líder, banco mandatário e escriturador;
4. salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária devidamente autorizada pelos titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, os direitos previstos em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários CCB;
5. manter, até a data de pagamento do Valor da Cessão, válidas e eficazes as declarações contidas nos itens 4.1 e 4.2., acima, e, após tal data, manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
6. encaminhar à Cessionária e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros;
7. encaminhar à Cessionária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
8. efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à dívida consubstanciada na CCB;
9. apresentar à Cessionária, em até 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da obtenção do alvará de execução das obras do Empreendimento, o Certificado de conclusão de Obras (habite-se) ou o Termo de Vistoria de Obra (TVO) expedido pela Prefeituras Municipal onde se localiza o Empreendimento, confirmando a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento (incluindo as duas fases) devendo, no mesmo prazo, apresentar certidão atualizada das matrículas do Empreendimento (incluindo as duas fases) constando a averbação da conclusão das obras e a especificação das Unidades Autônomas a que se refere o Empreendimento;
10. apresentar quaisquer aditamentos ao Contrato de Cessão CCB, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e ao Contrato de Cessão Fiduciária , para registro nos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos (“RTD”) das Comarcas da sede da Devedora, da Cessionária e dos Avalistas, conforme aplicável, e enviar à Cessionária uma via original registrada dos referidos contratos e/ou aditamentos, conforme aplicável, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração deste Contrato de Cessão CCB, ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato de Cessão CCB, conforme o caso;
11. apresentar no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da presente data, cópia autenticada de alteração ao contrato social da Devedora, 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., a 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*.";
12. entregar, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da presente data, certidão atualizada das matrículas nº 42.424 e 42.419, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ constando o registro da Escritura de Hipoteca em favor da Cessionária, sem concorrência de terceiros. O prazo para registro poderá ser prorrogado a critério exclusivo da Cessionária. Ao final do referido prazo, caso não haja o registro da garantia, fica a critério da Cessionária, alternativa ou cumulativamente, reter qualquer parcela do Valor de Cessão ainda não paga à Devedora e/ou efetuar diretamente o registro e o pagamento dos emolumentos necessários com recursos da Conta Centralizadora. Nesse caso será obrigação da Devedora recompor os valores incorridos em até 48 (quarenta e oito) horas do efetivo pagamento pela Cessionária.
13. entregar, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da presente data, comprovação por meio de cópia dos recibos postais das notificações aos Compradores dos Créditos Fiduciários, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, comunicando-lhes acerca da constituição da garantia, na forma do disposto no Contrato de Cessão Fiduciária;
14. encaminhar à Cessionária quaisquer avisos, notificações, citações que vier a receber relacionados ao Empreendimento ou à CCB;
15. manter válida, ao longo de todo prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários CCB, as Certidões Negativas de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal (CND/SRF). Caso a referida certidão venha a perder sua validade, os Devedores deverão, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do vencimento, providenciar sua renovação e encaminhar à Cessionária cópias, sempre que solicitado por esta, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da referida solicitação ou da efetiva renovação;
16. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão CCB, a Devedora e os Avalistas obrigam-se a indenizar e manter a Cessionária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária, originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora nos termos do presente Contrato de Cessão CCB; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Devedora; ou (iii) quaisquer demandas, ações, processos e procedimentos que venham a ser promovidos por terceiros, inclusive órgãos públicos, para discutir os Créditos Imobiliários CCB e/ou os bens dados em garantias às Obrigações Garantidas, fundamentados em relação de consumo, relacionados às obras do Empreendimento ou não, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não estejam relacionados a ação ou omissão de qualquer tipo atribuível à Cessionária, incluindo rescisões contratuais promovidas diretamente contra a Devedora que possam afetar o regular pagamento dos Créditos Imobiliários CCB;
17. Na hipótese da propositura de quaisquer demandas acima mencionadas em face da Cessionária, e desde que tempestivamente notificadas pela Cessionária, a Devedora obriga-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis, peticionar nos processos informando serem as legítimas titulares do polo passivo das respectivas ações, requerendo a substituição processual, sendo que o descumprimento da presente obrigação acarretará à Devedora a incidência de uma multa equivalente à 20% (vinte por cento) do valor da demanda proposta, sem prejuízo da apuração posterior de outras perdas e danos pela Cessionária.
18. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Devedora obriga-se a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos a contar da solicitação da Cessionária ou em prazo menor, na hipótese da Cessionária comprovar tal necessidade mediante apresentação de decisão judicial e/ou administrativa em que conste exigência de apresentação do respectivo documento em prazo menor, sendo que o descumprimento da presente obrigação acarretará à Devedora a incidência de uma multa equivalente à 20% (vinte por cento) do valor da demanda proposta, cumulativa com a penalidade acima prevista, sem prejuízo da apuração posterior de outras perdas e danos pela Cessionária.
19. apresentar à Cessionária, em até 90 (noventa) dias a contar da instituição do condomínio a que se refere o Empreendimento, certidão negativa de débitos tributários imobiliários em relação a todas as Unidades integrantes do Empreendimento que estiverem vinculadas, sob qualquer maneira, à presente operação de Emissão dos CRI comprovando a inexistência de débitos fiscais referente ou vinculados a tais Unidades Autônomas;
20. cumprir todas as obrigações acessórias estabelecidas nos demais Documentos da Operação, em especial para a constituição das garantias;
21. cumprir as obrigações decorrentes da Legislação Socioambiental e da Legislação Anticorrupção.
22. apresentar à Cessionária, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, a comprovação do registro perante a Junta Comercial competente das atas de reunião de sócios da Devedora, da Fiduciante Garantidora, do Avalista 1, Avalista 2 e Avalista 3 que aprovam a celebração dos Documentos da Operação e outorga das Garantias pelas respectivas partes;
23. apresentar à Cessionária, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, Certidão negativa de tributos imobiliários do Município de Itaboraí (certidão de quitação fiscal) emitidas em relação às duas fases do Empreendimento, comprovando a inexistência de débitos fiscais referente ou vinculados aos imóveis onde se situam o Empreendimento;
24. apresentar à Cessionária, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, Certidão negativa de dívida ativa e Certidão negativa de tributos mobiliários do Município de Itaboraí (certidão de quitação fiscal) emitidas em nome da Devedora pelo Município de Itaboraí, comprovando a inexistência de débitos fiscais referente ou vinculados à Devedora;
25. apresentar à Cessionária, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, Certidão negativa de dívida ativa e Certidão negativa de tributos mobiliários do Município do Rio de Janeiro (certidão de quitação fiscal) emitidas em nome da Devedora, do Avalista 1, Avalista 2 e Avalista 3 pelo Município de Itaboraí, comprovando a inexistência de débitos fiscais referente ou vinculados à Devedora, do Avalista 1, Avalista 2 e Avalista 3;
26. apresentar à Cessionária, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, Certidão de protestos na Comarca de Itaboraí emitida em nome da Devedora, comprovando a inexistência de débitos protestados contra a Devedora;
27. apresentar à Cessionária, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data, Certidões Negativas de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal (CND/SRF) (certidão de quitação fiscal federal) emitidas em nome da Devedora, comprovando a inexistência de débitos fiscais referente ou vinculados à Devedora; e
28. sempre que solicitado pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário, renovar em até 30 (trinta) dias, o laudo de avaliação dos imóveis do Empreendimento, conforme laudo que constou como Anexo IV deste Contrato de Cessão CCB, para fins de verificação da suficiência da garantia real dos imóveis, reforçando-a se for o caso, nos termos da cláusula 2.8 da Escritura de Hipoteca.

**CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCB**

* 1. Administração dos Créditos Imobiliários CCB: A Cessionária realizará os serviços de administração e cobrança do pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários CCB devidas pela Devedora, as quais serão depositadas diretamente na Conta Centralizadora, na forma deste Contrato de Cessão CCB.
  2. Após o vencimento de qualquer parcela devida, referente aos Créditos Imobiliários CCB, sem que a Devedora tenha realizado o seu pagamento, a Cessionária poderá:

1. tomar todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários CCB inadimplidos, sendo que os custos desta atividade serão arcados pela Devedora; e
2. usar da necessária diligência para ingresso e acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, até o pagamento integral do Crédito Imobiliário CCB em atraso.
   1. A Cedente é por este ato constituída, nos termos dos artigos 627 e seguintes (com exceção do artigo 644) e do artigo 1.363, todos do Código Civil, como fiel depositária dos montantes relativos aos Créditos Imobiliários CCB que vierem a receber indevidamente da Devedora, obrigando-se a transferir tais montantes à Conta Centralizadora, em até 2 (dois) dias úteis do recebimento do pagamento indevido pela Devedora.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA GUARDA DE DOCUMENTOS**

7.1. As Partes estabelecem que a Devedora será responsável, como sua fiel depositária, na pessoa do FIEL DEPOSITÁRIO, pela guarda dos Documentos da Operação. A Instituição Custodiante será responsável por custodiar 1 (uma) via original do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI CCB. A Cessionária será responsável por custodiar 1 (uma) via original da via negociável da CCB.

7.2. O FIEL DEPOSITÁRIO firma este Contrato, manifestando sua concordância quanto à assunção de todas as obrigações legais relativas ao depósito, nos termos da legislação vigente, em especial consoante o referido Artigo 627 e seguintes do Código Civil, e declara conhecer as consequências decorrentes da eventual não restituição à Cessionária, quando solicitado nos termos deste Contrato de Cessão CCB, dos Documentos da Operação, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venham a causar à CESSIONÁRIA por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil Brasileiro.

7.3. Não obstante o acima exposto, a Devedora fica obrigada a entregar os Documentos da Operação à Cessionária, no local por esta indicado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento de notificação neste sentido.

7.4. Mesmo na hipótese de distrato, rescisão ou resilição deste Contrato de Cessão CCB, o ônus definido na Cláusula 8.1 somente será considerado extinto quando do pagamento à Cessionária da integralidade dos Créditos Imobiliários CCB, ou do valor do Vencimento Antecipado, conforme o caso.

**CLÁUSULA OITAVA –** **RECEBIMENTO DO VALOR DE CESSÃO E CESSÃO FIDUCIÁRIA**

8.1. Transferência dos recursos oriundos da integralização dos CRI: O Valor da Cessão será pago à Devedora, por indicação expressa da Cedente, exclusivamente com os recursos financeiros oriundos da integralização dos CRI, que serão depositados na Conta Centralizadora.

8.1.1. Toda movimentação financeira dessa conta, no que diz respeito à liberação dos pagamentos dos CRI, será operacionalizada pela Cessionária, nos termos aqui dispostos.

8.1.1.2. Neste ato, a Devedora autoriza o fornecimento, pela Cessionária, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, de cópias de extratos, bem como dos demais documentos que comprovam a utilização dos valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, sendo que tal aprovação não configura descumprimento da Lei Complementar 105 relativa ao sigilo de informações ou da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

8.2.Cessão Fiduciária do Valor da Cessão: Em garantia de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora cede e transfere à Cessionária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, a titularidade fiduciária do Valor da Cessão, que abrangem toda e qualquer receita e demais remunerações, multas, encargos, prêmios e indenizações. O Valor da Cessão será liberado conforme previsto no presente Contrato de Cessão CCB.

8.2.1. A presente Cessão Fiduciária compreende ainda todos os recursos mantidos na Conta Centralizadora, enquanto estiverem lá depositados, ou em poder da Cessionária, mesmo que de forma transitória, de modo que referida conta não poderá ser movimentada pela Devedora, mas apenas e tão-somente pela Cessionária, nos termos do item 8.1.1 acima.

8.2.3. Investimento dos recursos: Os recursos que forem depositados na Conta Centralizadora e nas demais Contas da Operação?, integrarão o patrimônio separado, podendo ser aplicados pela Cessionária em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Cessionária responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade (“Investimentos Permitidos”), sendo que tais Investimentos Permitidos estão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional ou da celebração de aditamento a este Contrato, cedidos fiduciariamente à Cessionária. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido no âmbito da Emissão de CRI.

8.2.3. A Cessionária jamais será responsabilizada pela performance dos Investimentos Permitidos.

8.3. Liberação dos recursos: A Cessionária utilizará os recursos financeiros oriundos do Valor da Cessão para, na seguinte ordem:

1. quitar as Despesas da Operação;
2. quitar qualquer valor devido pela Devedora para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes;
3. constituir a Reserva de Liquidez no valor de R$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil cento e quarenta e nove reais e quinze centavos), que constituirá garantia outorgada pela Devedora à Cessionária, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data (“**Reserva de Liquidez**”). Após a sua constituição, a manutenção e/ou recomposição da Reserva de Liquidez será feita nos termos da presente Cláusula;
4. constituir a Reserva de Contingências no valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), que constituirá garantia outorgada pela Devedora à Cessionária, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data (“**Reserva de Contingência**”). Após a sua constituição, a manutenção e/ou recomposição da Reserva de Contingências será feita nos termos da presente Cláusula; e
5. o saldo remanescente do Valor da Cessão constituirá a Reserva de Obras a ser constituída até o montante constante da cláusula 2.2.(c) acima, valor esse que será utilizado exclusivamente para arcar com os custos das Obras do Empreendimento e que será liberado a Devedora conforme andamento das obras de referido Empreendimento, na forma abaixo (“**Reserva de Obras**”).

8.3.1. Em razão do quanto estabelecido, após cumpridas todas as Condições Precedentes e quitação dos valores elencados na Cláusula 8.3 itens (a) à (d), a Reserva de Obras será liberada conforme andamento das obras do Empreendimento, na forma abaixo. A Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência, no entanto, permanecerão sujeitas às disposições da presente cláusula e da Cessão Fiduciária até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

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

8.3.3. Após a realização de cada pagamento pela Cessionária, seja diretamente a Devedora ou a terceiros, bem como quando do depósito de que trata a Cláusula 8.3.1 acima ou ainda a composição de qualquer das reservas, a Devedora terá um prazo de 48 (quarenta e oito) horas para assinar um termo de quitação à Cessionária, relativamente à parte do Valor da Cessão pago, que será considerado como recebido pela Devedora, ainda que pagos a terceiros ou utilizado para composição de qualquer das reservas.

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

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

8.4.2. Para os fins das liberações, a medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento serão realizados, às expensas da Devedora, pela MVL Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.755.526/0001-14 (“Agente de Medição”), que será responsável por elaborar relatório, em base mensal.

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

8.4.4. A realização da primeira medição ocorrerá em até 10 (dez) dias da constatação do efetivo cumprimento das Condições Precedentes. Em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da primeira medição, será realizada a liberação do valor do percentual das obras do Empreendimento já executada pela Devedora quando da conclusão das Condições Precedentes, que será liberado para a Devedora mediante apresentação dos comprovantes dos custos efetivamente incorridos no Empreendimento, na forma de reembolso aos custos já incorridos pela Devedora nas obras de construção do Empreendimento já efetuados até o momento da primeira liberação. Além do relatório de medição, os custos já incorridos pela Devedora, objeto do reembolso da primeira liberação, deverão ser documentalmente comprovados mediante apresentação de recibos, notas fiscais ou outros meios idôneos de comprovação da evolução da obra pela Devedora.

8.4.5. Nenhum valor adicional será devido a Devedora, a título de pagamento do Valor da Cessão, além daqueles que estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.4.6. Paralisação das Obras: Na hipótese de paralisação da execução das obras do Empreendimento por prazo superior a 30 (trinta) dias, quer seja por embargo das obras, falta de licenças ou qualquer outro evento, os recursos existentes na Conta Centralizadora ou em qualquer outra conta da operação, serão bloqueados e serão destinados para o pagamento do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB e apenas serão liberados após a deliberação dos titulares dos CRI em Assembleia geral que determinar o prosseguimento das obras sem o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB.

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

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

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

8.5. A Devedora aceita e concorda que, quando da verificação das Condições Precedentes, da quantia recebida pela Cessionária a título de integralização dos CRI serão deduzidos as Despesas da Operação, bem como registros cartorários e perante Juntas Comerciais, se for necessário, sendo que o Valor da Cessão correspondente será pago à Devedora líquido de tais valores.

**CLÁUSULA NONA – DAS GARANTIAS**

9.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, foram outorgadas no âmbito da Emissão dos CRI e formalizadas através dos Documentos da Operação as seguintes garantias (em conjunto designadas as “Garantias”):

1. Reserva de Liquidez, outorgada pela Devedora à Cessionária, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data, devendo referido valor ser mantido ao longo de todo o prazo da Emissão dos CRI atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM verificada a partir da presente data;

1. Reserva de Contingências, outorgada pela Devedora à Cessionária, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data, devendo referido valor ser mantido ao longo de todo o prazo da Emissão dos CRI atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM verificada a partir da presente data;
2. Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários, a ser outorgada pela Devedora e pela Fiduciante Garantidora diretamente à Cessionária, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária celebrado nesta data;
3. Hipoteca dos imóveis do Empreendimento avaliados no valor total de liquidação forçada de R$ 4.062.978,48 (quatro milhões, sessenta e dois mil, novecentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos), conforme laudo de avaliação elaborado pela MVL Engenharia e Construções Ltda., em 11 de setembro de 2020, e corrigido em 18 de novembro de 2020, nos termos do Anexo IV deste Contrato de Cessão CCB, a ser outorgada pela Devedora diretamente à Cessionária, estabelecida nos termos da Escritura de Hipoteca;
4. Alienação fiduciária de quotas a ser outorgada pelos Avalistas diretamente à Cessionária, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas celebrado nesta data;
5. Aval prestado pelos Avalistas à Cedente, outorgada na CCB e ratificada nos termos deste Contrato de Cessão CCB em benefício da Cessionária e dos titulares dos CRI, conforme Cláusula 9.2 e seguintes abaixo.

9.2. Os Avalistas obrigam-se com a Devedora como principais pagadores de qualquer das Obrigações Garantidas, assim como todas as obrigações ora assumidas pela Devedora, renunciando expressamente a todos os benefícios previsto na legislação em vigor.

9.2.1 Os Avalistas concordam com os termos fixados no presente Contrato de Cessão CCB, responsabilizando-se solidariamente pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, cabendo arcar com os valores devidos em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação da Cessionária.

9.2.2. Fica desde já certo e ajustado que a Cessionária, independentemente dos prazos para execução do Aval poderá exigir e excutir o Aval judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, o que não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, devendo a Cessionária, para tanto, notificar imediatamente a Devedora e os Avalistas.

9.2.3 Cada um dos Avalistas, desde já, concorda e se obriga a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Devedora ou qualquer dos demais Avalistas em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora e/ou de qualquer dos demais Avalistas em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Cessionária.

9.3. No caso de incapacidade, insolvência, ausência ou falecimento de qualquer Avalista a Devedora deverá indicar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data da verificação do evento, substituto idôneo e de igual solidez financeira para substituí-los, indicação esta que deverá ser aceita pela Cessionária.

9.4. Os Avalistas pessoas físicas declaram, para todos os fins e efeitos, que não convivem em união estável, sendo dispensada qualquer anuência dos respectivos companheiros para prestação da Fiança.

9.5 A Devedora poderá ser demandada até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, não podendo a Devedora, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações em relação às quais se obrigaram nos termos deste Contrato de Cessão CCB, e nos demais Documentos da Operação.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DOS CONTROLADORES**

10.1. Os Avalistas, na qualidade de titulares das quotas representativas do controle societário da Devedora, obrigam-se como Avalistas da Devedora nos termos da Cláusula 9.2, acima.

10.2. O Avalista 1, na qualidade de titular das quotas representativas do controle societário da Devedora (as “Participações”), compromete-se a não praticar quaisquer dos atos abaixo elencados:

(a) alienar, ceder ou transferir as Participações ou sobre elas criar qualquer Ônus, ou concordar em vender, ceder, transferir as Participações. Para fins da presente Cláusula, “Ônus” significa qualquer ônus, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de acionistas ou acordo similar, gravame ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Participações ou venha a prejudicar sua alienação, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais;

(b) participar ou permitir que a Devedora participe de qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes previstas neste Contrato de Cessão CCB deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela Devedora;

(c) celebrar qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora, incluindo, mas não se limitando a fusões, cisões e incorporações de ações;

(d) alterar os métodos, princípios ou práticas contábeis da Devedora, exceto no tocante à adaptação dessas práticas em razão de alteração na legislação contábil;

(e) fazer com que a Devedora emita títulos, debêntures, opções, ou qualquer outro valor mobiliário ou qualquer direito de adquiri-los;

(f) fazer com que a Devedora adote qualquer prática, aja, deixe de agir ou celebre qualquer negócio que possa causar efeito adverso relevante na Devedora ou em sua condição financeira, nos seus negócios, nas operações ou nas oportunidades de negócio;

(g) de qualquer forma, conduzir os negócios da Devedora fora do curso normal dos negócios; e

(h) onerar ou endividar, de qualquer forma relevante, ou praticar quaisquer atos e assinatura de quaisquer documentos que exonerem terceiros de suas responsabilidades para com a Devedora.

10.2.1. Para fins do disposto nesta Cláusula, o conceito de “relevante” deverá abranger quaisquer direitos e obrigações que afetem a Devedora em quantia superior ao equivalente a 70% (setenta por cento) do seu patrimônio líquido quando da ocorrência dos eventos indicados exclusivamente no caput desta cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DAS DESPESAS**

11.1. A Devedora será responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas com relação (a) à assinatura e respectivos registros dos Documentos da Operação; e (b) qualquer outra despesa incorrida pela Cessionária para fazer valer seus direitos aqui previstos.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DAS PENALIDADES**

12.1. Inadimplemento Pecuniário: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão CCB caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor devido; e (iii) correção monetária do valor devido pelo índice de atualização dos CRI.

12.2. Inadimplemento Não Pecuniário: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas neste Contrato de Cessão CCB não sujeitará a Parte inadimplente ao pagamento de qualquer penalidade ou encargo. Todavia, o descumprimento pela Devedora ou pelos Avalistas de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão CCB, ensejará o Vencimentos Antecipado, ressalvado o prazo de cura previsto neste Contrato de Cessão CCB e exceto se for deliberado de forma diversa pela assembleia dos titulares dos CRI, observados os procedimentos e a forma previstos no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DA INDENIZAÇÃO**

13.1. Indenização por Dano: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente comprovado, mediante decisão judicial transitada em julgado, que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão CCB, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão CCB.

13.2. Perdas e Danos: A Parte que causar dano moral ou patrimonial a outra Parte deverá indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, desde que devidamente comprovados, mediante decisão judicial transitada em julgado, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

13.3. Forma de Pagamento: A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições desta Cláusula mediante depósito em conta corrente da Parte indenizada, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em julgado da decisão judicial mencionada na Cláusula 13.2 acima.

13.4. Execução Específica: Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão CCB, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida, conforme a Cláusula Décima Quarta abaixo.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

14.1. Título Executivo: As Partes reconhecem e concordam que este Contrato de Cessão CCB constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 784, incisos III e V do Código de Processo Civil.

14.2. Prazo de Exigibilidade: As obrigações não pecuniárias previstas neste Contrato de Cessão CCB serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 15 (quinze) dias contado do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 497 e seguintes do Código de Processo Civil, além do pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da Cláusula Décima Terceira acima.

14.3. Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão CCB, e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação de fazer.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

15.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão CCB começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - DAS NOTIFICAÇÕES**

16.1. Comunicação: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão CCB deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para a Cedente:

Família Paulista Companhia Hipotecária

Endereço: Rua João Pessoa, nº 63, Centro, Santos, São Paulo, CEP 11.013-903

At.: Flávio Fortes

Telefone: (13) 3211-2100

Correio eletrônico: flavio.fortes@familiapaulista.com.br

(b) se para a Cessionária:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Av José Versolato, 111 sala 2126, Centro, Cep – 09750-220

São Bernardo do Campo-SP

At.: Ricardo Carmo / Alexandre Ferreira

Telefone: 11 4330-9660 / 11 4330-9780

Correio eletrônico: ricardo@bsicapital.com.br

ale@bsicapital.com.br

(c) se para a Devedora ou para os Avalistas:

Endereço: Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes

Rio de Janeiro/RJ

At.: Vinicius Nobrega

Telefone: (21) 3030-0707

Correio eletrônico: vinicius.nobrega@prolotes.com

16.2. Eficácia da Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão CCB 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 SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão CCB somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) da comarca de cada Parte Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão CCB somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses expressamente autorizadas nos termos dos Documentos da Operação, que não precisam de anuência dos titulares dos CRI.

17.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão CCB em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, inclusive na hipótese de incorporação da Devedora por outra sociedade controlada, direta ou indiretamente, por sua atual controladora.

17.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão CCB (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão CCB, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão CCB.

17.4. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão CCB for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão CCB.

17.5. Termos Definidos: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão CCB não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato de Cessão CCB no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

17.6. Resolução de Controvérsias: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão CCB.

17.7. Quantia Líquida e Certa: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão CCB poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente à qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos III e V, do Código de Processo Civil.

17.8. Entendimentos Anteriores: O presente Contrato de Cessão CCB constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

17.9. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão CCB integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão CCB, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.10 Pagamento Líquido: A Devedora reconhece que todos os créditos que a Cessionária tem direito em razão deste Contrato de Cessão CCB deverão ser líquidos de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

17.11. Alterações e Correções: 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 Cessão CCB, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Contrato de Cessão CCB e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas neste Contrato de Cessão CCB; 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO**

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

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão CCB em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 23 de outubro de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

*(Página 1/3 de assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, formalizado em 23 de outubro de 2020, entre FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS 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 HIPOTECÁRIA**  *Cedente* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

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

|  |
| --- |
| **SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  Devedora |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página 2/3 de assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, formalizado em 23 de outubro de 2020, entre FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS 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 1* |

|  |
| --- |
| **H&FC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**  *Avalista 2* |

|  |
| --- |
| **PRLT01 PARTICIPAÇÕES S.A.**  *Avalista 3* |

|  |
| --- |
| **ALOÍSIO** **AZEVEDO** **TOSINI**  *Avalista 4 e Fiel Depositário* |

|  |
| --- |
| **BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI**  *Avalista 5* |

*(Página 3/3 de assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, formalizado em 23 de outubro de 2020, entre FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS 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)*

**TESTEMUNHAS:**

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

**ANEXO I**

**Identificação e Características da Cédula de Crédito Bancário**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EMITENTE:**  SPE Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | **CNPJ:**  15.068.862/0001-23 |
| **ENDEREÇO:**  Avenida das Américas, 12900, bloco 2, sala 607B, Recreio dos Bandeirantes | **CIDADE:**  Rio de Janeiro | **ESTADO:**  Rio de Janeiro |
| **AVALISTA:**  H&BC Participações e Empreendimentos Ltda. | | **CNPJ:**  10.190.566/0001-87 |
| **AVALISTA:**  H&FC Participações e Empreendimentos Ltda. | | **CNPJ:**  10.190.568/0001-76 |
| **AVALISTA:**  PRLT01 Participações S.A. | | **CNPJ:**  29.515.692/0001-92 |
| **AVALISTA:**  Aloísio Azevedo Tosini | | **CPF:**  263.913.927-49 |
| **AVALISTA:**  Bianca Caroline Medeiros Tozini | | **CPF:**  083.794.397-32 |
| **VALOR DO CRÉDITO (“Valor do Crédito”):** R$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais) | **PRAZO DA OPERAÇÃO:**  120 (cento e vinte) meses, a contar da data de emissão da CCB – Data de Vencimento: 23 de outubro de 2030. | |
| **TAXA DE JUROS EFETIVA:**  1% a.m. | | |
| **ENCARGOS:**  De acordo com o item 4 das Condições da Operação, na CCB. | | |
| **INDEXADOR:**  IGP-M / FGV | | |
| **PERIODICIDADE DA CAPITALIZAÇÃO:**  Mensal | **IOF:**  Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, em razão da destinação dos recursos descrita no item 10 abaixo. | |
| **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:**  O Valor do Crédito será utilizado para financiar o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial no imóvel conforme “Anexo I” da CCB | | |
| **DESCRIÇÃO DAS PARCELAS:**  Valor de principal e juros a ser pago pela Devedora nas datas relacionadas no Anexo II da CCB, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais. | | |
| **ENCARGOS MORATÓRIOS:**  Conforme o item 4 do “*Quadro IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO*” da CCB | **PRAÇA DE PAGAMENTO:**  São Paulo/SP | |
| **GARANTIAS:**  Aval prestado pelos Avalistas, conforme disposto no item 5 das Condições da Operação, na CCB. | **PAGAMENTO ANTECIPADO:**  É facultado à Devedora efetuar o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, observado nesta hipótese, o disposto no item 1.3 da CCB. | |

**ANEXO II**

**Cronograma físico-financeiro das obras civis do Empreendimento**

****

**ANEXO III**

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESPESAS INICIAIS** | **PRESTADOR** | **VALOR** |
| Registro e Custódia CETIP – CRI e CCI | B3 | R$ 5.546,15 |
| Registro ANBIMA | ANBIMA | R$ 1.500,00 |
| Instituição Custodiante | Simplific Pavarini | R$ 2.213,61 |
| Agente Registrador | Simplific Pavarini | R$ 132,82 |
| Agente Fiduciário | Simplific Pavarini | R$ 12.174,88 |
| Escrituração | Simplific Pavarini | R$ 1.106,81 |
| Validação de cronograma de obras | MVL Engenharia | R$ 3.500,00 |
| Coordenador Líder | Fram Capital | R$ 39.845,05 |
| Assessoria Jurídica | RCBC Advogados | R$ 33.000,00 |
| Auditoria dos recebíveis | Reit Serviços Ltda. | R$ 6.000,00 |
| Taxa de Emissão | Cessionária | R$ 73.989,76 |
| Taxa de Abertura de Crédito | Cedente | R$ 20.000,00 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESPESAS RECORRENTES (MENSAIS)** | | **VALOR** |
|  | Incluindo administração do patrimônio separado dos CRI, taxa de gestão, acompanhamento da cobrança, agente fiduciário, custódia da escritura de emissão de CCI e Escriturador. | R$ 10.119,81\* |

(\*) O valor mensal das despesas recorrentes será retido da arrecadação dos Créditos Fiduciários, na Conta Centralizadora, pela Cessionária, que realizará, por conta e ordem, os devidos pagamentos. As despesas recorrentes deverão ser acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da Devedora:

(i) remuneração da instituição que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, se for o caso, do Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta dos CRI;

(ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI CCB, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI CCB no sistema da B3: R$ 120,00 (cento e vinte reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI CCB: parcelas semestrais de R$ 2.000,00 (dois mil reais) reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) a remuneração do Agente Fiduciário será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas semestrais no valor de R$ 11.000,00 (onze mil reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais)por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emitente;

(iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

(v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;

(vi) honorários do assessor legal;

(vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI CCB e do Escriturador, se houverem.

B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

1. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários CCB e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
2. as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários CCB e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
3. as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Cessionária, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
4. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários CCB e as Garantias;
5. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Cessionária ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;
6. em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários CCB, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
7. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

**ANEXO IV**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTO

(Reproduzido nas próximas páginas)