**ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA E OUTRAS AVENÇAS**, na forma abaixo:

**ATO NOTARIAL:**

**Saibam** todos os que esta pública escritura virem, ou dela tiverem conhecimento, que no dia [...], nesta Cidade [...], Estado [...], perante mim, [...], Tabeliã do 15º Oficio de Notas, com sede nesta cidade na [...], compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE: [nome e qualificação completa]**, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**OUTORGANTE**”;

E, de outro lado, como **OUTORGADO** e **CREDOR HIPOTECÁRIO: [nome e qualificação completa]**,neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente “**CREDOR HIPOTECÁRIO**”;

sendo todos identificados como sendo os próprios por mim, à vista dos documentos acima mencionados, bem como de que da presente será enviada nota ao Competente distribuidor no prazo da lei. Então, pelas Partes, falando cada qual por sua vez, me foi dito:

**I. DAS DEFINIÇÕES:**

As Partes adotam, de comum acordo, os termos abaixo listados, no singular ou no plural, que, para fins da presente Escritura de Hipoteca 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 **OUTORGANTE**, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; |
| **“Aval”** | Significa o aval prestado pelos Avalistas em garantia das obrigações assumidas pela **OUTORGANTE**, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| **“Avalistas”** | Significam os avalistas, qualificados no preâmbulo das CCB e do Contrato de Cessão CCB;  |
| **“B3”:** | B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO – instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901;   |
| **“CCB”:** | A CCB emitida nesta data pela **OUTORGANTE**: a “*Cédula de Crédito Bancário n.º FPHOLIDAY-0111*”, cuja data de emissão é 23 de outubro de 2020, no valor de principal de R$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais);  |
| “**CCI CCB**” | Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº HOL001, Série Única, emitida pela Cedente CCB, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB, que serão cedidos ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**; |
| “**Cedente CCB**”: | **FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, devidamente qualificado no preâmbulo do Contrato de Cessão CCB; |
| **“Cessão Fiduciária”:** | É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; |
|  |  |
| **“Código Civil”:** | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada; |
| **“Código de Processo Civil”:** | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada; |
| **“Condições Precedentes”:** | São as condições previstas na CCB, no Contrato de Cessão CCB, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** à **OUTORGANTE**, observadas as demais disposições da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| **“Conta Centralizadora”:** | Conta corrente simples de titularidade do **CREDOR HIPOTECÁRIO**, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 6569, conta 7104-8, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado; |
|  |  |
| **“Contas 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 sócios da **OUTORGANTE**, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** e a **OUTORGANTE** nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da **OUTORGANTE**; |
| **“Contrato de Cessão CCB”:** | É o “*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a **OUTORGANTE**, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** 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 **OUTORGANTE,** a Fiduciante Garantidora e o **CREDOR HIPOTECÁRIO** 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 CAPITALSECURITIZADORA S.A.”*, celebrado pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** 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 **OUTORGANTE** ou a Fiduciante Garantidora, na qualidade de vendedoras, que dão origem aos Créditos Fiduciários; |
| **“Contratos de Garantia”:** | Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca, o Contrato de Cessão Fiduciária; |
| **“Coordenador Líder”:** | FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25;  |
| **“Compradores”:** | Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários, adquirentes das Unidades Autônomas e que celebraram os Contratos de Compra e Venda com a **OUTORGANTE** ou com a Fiduciante Garantidora; |
| **“Créditos Fiduciários”:** | Significam todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados, e a serem celebrados, pela **OUTORGANTE** ou 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 CCB à **OUTORGANTE** nos termos da CCB, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na CCB, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem; |
| **“CRI”:** | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão do **CREDOR HIPOTECÁRIO** que serão emitidos pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO**, no âmbito da Oferta Restrita; |
| **“CVM”:** | Comissão de Valores Mobiliários; |
| **“Data de Emissão do CRI”:** | É o dia 23 de outubro de 2020; |
| **“Despesas da Operação”:** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.9, do Contrato de Cessão CCB; |
| “**Devedora**”: | No âmbito da CCB, da Escritura de Emissão da CCI CCB e da Emissão de CRI, significa a **OUTORGANTE**, qualificada no preâmbulo desta Escritura; |
| **“Dia(s) Útil (eis)”:** | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; |
| **“Documentos da Operação”** | Significam, em conjunto, a CCB, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão CCB, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos; |
| **“Emissão de CRI”:** | A emissão dos CRI da 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários do **CREDOR HIPOTECÁRIO**, 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, de titularidade da **OUTORGANTE**: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: 51.098,81m²Empreendimento 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”:** | É o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Cedente CCB e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI CCB;  |
| **“Escritura de Hipoteca”** | Significa a presente "Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária", lavrada pelo cartório do 15º Ofício de notas da comarca do Rio de Janeiro, tendo por objeto os Imóveis; |
| **“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 desta Escritura de Hipoteca; |
| **“IGPM/FGV”:** | Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.  |
| **“Imóveis”:** | Significam os imóveis objeto da presente Escritura de Hipoteca, onde será construído o Empreendimento, a saber: (i) imóvel objeto da matrícula nº 42.424 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ; e (ii) imóvel objeto da matrícula nº 42.419 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ; |
| **“Instrução CVM 414”:** | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada; |
| **“Instrução CVM 476”:** | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada; |
| **“Lei nº 9.514/1997”:** | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada; |
| **“Lei nº 10.931/2004”:** | Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário; |
| **“Obrigações Garantidas”:** | Significam (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pelo **OUTORGANTE** 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 pelo **OUTORGANTE** e/ou pelos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (d) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos o **OUTORGANTE** declara ter tomado conhecimento e estarem de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Fiduciária venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias. |
| **“Oferta Restrita”:** | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, que será emitido através do Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414; |
| **“Sistema de Negociação”:** | Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela B3;  |
| **“Termo de Securitização”:** | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A”* a ser firmado, nesta data, entre o **CREDOR HIPOTECÁRIO** e o Agente Fiduciário; |
| **“Unidades Autônomas”:** | São as unidades autônomas relacionadas aos Créditos Fiduciários, de propriedade da **OUTORGANTE**, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto; |
| **“Valor da Cessão”:** | É o montante a ser pago pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** diretamente à **OUTORGANTE**, por indicação da Cedente CCB, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários CCB, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no Contrato de Cessão CCB; |
| **“Vencimento Antecipado”:** | Significa a obrigação da **OUTORGANTE** de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor da CCB, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas na CCB. |

**II. DAS CONSIDERAÇOES INICIAIS:** **(a)** A **OUTORGANTE** é sociedade que desenvolve empreendimentos imobiliários na forma de loteamentos e/ou incorporações imobiliárias, cujas atividades incluem providenciar (i) o pré-desenvolvimento e o desenvolvimento de infra-estrutura dos projeto, (ii) as respectivas estratégias de marketing, (iii) a venda de Unidades Autônomas, (iv) a administração dos recebíveis oriundos da comercialização de referidas Unidades Autônomas, inclusive no que se refere à inadimplência de compradores, (v) a coordenação do procedimento de transferência de propriedade das Unidades Autônomas aos compradores finais, e (vi) a administração predial dos projetos de que participa até a efetiva transferência para as associações de moradores; **(b)** a Cedente CCB celebrou, na presente data, com a **OUTORGANTE**, uma operação de financiamento imobiliário para desenvolvimento das obras do Empreendimento, por meio da qual a **OUTORGANTE** emitiu em favor da Cedente CCB a CCB; **(c)** na presente data, a Cedente CCB emitiu a CCI CCB, por meio da celebração Escritura de Emissão, para representar os Créditos Imobiliários CCB devidos pela **OUTORGANTE** por força da CCB, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, com o objetivo de que sirvam de lastro para a emissão dos CRI; **(d)** O **CREDOR HIPOTECÁRIO** é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a emissão de valores mobiliários neles lastreados; **(e)** A Cedente CCB celebrou nesta data com o **CREDOR HIPOTECÁRIO** o Contrato de Cessão CCB, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB, incluindo todas as garantias e demais direitos a eles inerentes; **(f)** Os Créditos Imobiliários CCB servirão de lastro para a Emissão dos CRI pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO**; **(g)** Sem prejuízo de outras garantias a serem constituídas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a **OUTORGANTE**, por meio da presente Escritura de Hipoteca, pretende hipotecar os Imóveis em favor do **CREDOR HIPOTECÁRIO**; **(h)** Ainda, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, na presente data são constituídas as garantias previstas no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(i)** o **CREDOR HIPOTECÁRIO** pretende contratar o Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição, para realizar a oferta pública de distribuição primária dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476; e **(j)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Hipoteca, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**III. DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DÍVIDA: 1.1.** Que o **CREDOR HIPOTECÁRIO** é legítimo credor dos Créditos Imobiliários CCB devidos pela **OUTORGANTE**, em razão da emissão da CCB pela **OUTORGANTE,** cedida ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**. Ademais, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** é legítimo credor do **OUTORGANTE** da integralidade das Obrigações Garantidas, constituídas nos termos dos Documentos da Operação. **1.2.** As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características: **(a) Créditos Imobiliários CCB**, representados pela CCI CCB: 1) Valor: R$ R$ 7.651.159,30 (sete milhões seiscentos e cinquenta e um mil cento e cinquenta e nove reais e trinta centavos), em 23 de outubro de 2020; 2) Atualização monetária: IGPM, com cálculo pro rata die, se necessário, nos termos da CCB; 3) Juros remuneratórios: 12,68% ao ano; 4) Encargos moratórios: o não pagamento dos Créditos Imobiliários CCB devidos em decorrência da CCB sujeitará a **OUTORGANTE** ao pagamento de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária mensal, de acordo com o índice IGP-M; e (c) multa de 2% (dois por cento) acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso. Tais encargos previstos neste item serão calculados pro rata die sobre o valor total em atraso, se necessário, nos termos da CCB; e 5) Prazo máximo: 120 (cento e vinte) meses; e **(b)** **CRI**: 1) Valor: Conforme o previsto no Termo de Securitização; 2) Atualização monetária: Conforme o previsto no Termo de Securitização; 3) Juros remuneratórios: Conforme o previsto no Termo de Securitização; 4) Prazo: Conforme o previsto no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: 2.1.** Em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações, deveres, penalidades e disposições referentes às Obrigações Garantidas assumidas pela **OUTORGANTE** na CCB e nos demais Documentos da Operação, com fundamento nos artigos 1473 e seguintes do Código Civil, pela presente Escritura de Hipoteca e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE**, em caráter irrevogável e irretratável, constituem em benefício do **CREDOR HIPOTECÁRIO** a Hipoteca de primeiro e único grau, sem concorrência de terceiros, sobre os imóveis objeto das matrículas nº 42.424 e nº 42.419, ambas da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ, Estado do Rio de Janeiro (doravante o “**IMÓVEIS**”), incluindo todas as benfeitorias, acessões e melhoramentos, presentes ou a serem incorporados aos IMÓVEIS no futuro, ficando certo e ajustado que a Hipoteca constituída sobre as benfeitorias e acessões dos IMÓVEIS, nos termos do art. 1.474 do Código Civil de 2002, reputar-se-á perfeita tão logo estas sejam construídas ou acrescentadas aos IMÓVEIS, independentemente da assinatura de qualquer outro documento ou da prática de qualquer outro ato por qualquer das Partes ou terceiros até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas. **2.2.** A Hipoteca permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre: I. a integral quitação das Obrigações Garantidas ou liberação pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** na forma prevista nos Documentos da Operação; e II. a integral excussão da presente Hipoteca, desde que o **CREDOR HIPOTECÁRIO** tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável. **2.3**.Os IMÓVEIS encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 42.424 e nº 42.419, ambas da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ; conforme descritos a seguir: [inserir descrição no cartório de notas]. Consta nas referidas matrículas, respectivamente, o registro memoriais de incorporação dos condomínios “[...]” com as características constantes no registro nº [...] e [inserir descrição no cartório de notas]. Consta nas referidas matrículas, respectivamente, o registro memoriais de incorporação dos condomínios “[...]” com as características constantes no registro nº [...],. **2.4.** A **OUTORGANTE** adquiriu a propriedade dos IMÓVEIS das seguintes formas: [...]. **2.5.** Os IMÓVEIS encontram-se cadastrados, respectivamente, perante a Prefeitura Municipal de Itaboraí sob nº [...], com valor venal para o presente exercício de R$3.000.000,00 para cada matrícula. **2.6.** A presente Hipoteca abrange os IMÓVEIS e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, enquanto não cumpridas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas, inclusive acessórios, permanecendo íntegra até que a totalidade das Obrigações Garantidas seja cumprida. **2.7.** A **OUTORGANTE** compromete-se a manter os IMÓVEIS ora hipotecados, nos termos deste instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, pagar pontualmente todos os tributos, despesas, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos ou que sejam inerentes à presente garantia. **2.8.** Na hipótese da Hipoteca deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos Imóveis, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a **OUTORGANTE** deverá substituir, ou reforçar, a garantia no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação do **CREDOR HIPOTECÁRIO** neste sentido. Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO**. **2.9.** O **CREDOR HIPOTECÁRIO** declara ter ciência que os IMÓVEIS integram o Empreendimento descrito nesta Escritura de Hipoteca, o qual está em fase de desenvolvimento. Referido Empreendimento trata-se de incorporações imobiliárias, nos termos da Lei Federal no. 4.591/64, de sorte que é do conhecimento do **CREDOR HIPOTECÁRIO** que a **OUTORGANTE** alienou e alienará frações ideais dos IMÓVEIS aos futuros Compradores, sendo certo que a integralidade dos direitos creditórios decorrentes de tais vendas constituem os Créditos Fiduciários, que estão cedidos fiduciariamente ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. **2.10.** O **CREDOR HIPOTECÁRIO** anui e concorda com as vendas de unidade aos compradores, que poderão ser celebradas livremente pela **OUTORGANTE,** desde que a integralidade do produto de referidas vendas seja depositada na Conta Centralizadora. Considerando que os créditos decorrentes de tais vendas serão objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, será obrigação da **OUTORGANTE** notificar e informar os compradores para pagar a totalidade do preço da venda na Conta Centralizadora. **2.10.1.** Em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da quitação integral do preço de uma unidade, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** outorgará o respectivo termo de liberação da presente Hipoteca, exclusivamente sobre a fração ideal dos IMÓVEIS correspondente à unidade quitada. **2.10.2.** Referida liberação não exonerará a **OUTORGANTE** das Obrigações Garantidas. **2.10.3.** Caberá exclusivamente à **OUTORGANTE** comprovar a quitação do preço de cada unidade alienada aos Compradores para fins da liberação da presente Hipoteca sobre a unidade transacionada, sendo que caso eventual atraso e/ou falha na comprovação da quitação pela **OUTORGANTE** acarrete na incidência e/ou aplicação de qualquer penalidade pelo referido comprador, ou ainda na propositura de medidas judiciais pelo comprador, a **OUTORGANTE** será a única responsável por tais encargos ou penalidades, devendo manter o **CREDOR HIPOTECÁRIO** integralmente indene de tais contingências. **2.10.4.** Caso o **CREDOR HIPOTECÁRIO** seja compelido a outorgar um termo de liberação da presente Hipoteca sobre unidade cujo saldo devedor não esteja integralmente quitado caberá à **OUTORGANTE** adotar uma das seguintes providências: **(a)** caso a unidade seja quitada pelo comprador com recursos próprios e/ou através de financiamento bancário a ser obtido pelo comprador, então a **OUTORGANTE** deverá receber o saldo do preço de venda exclusivamente na Conta Centralizadora; ou **(b)** caso a unidade seja financiada pela própria **OUTORGANTE** para recebimento do saldo do preço em parcelas, a **OUTORGANTE** fica obrigada a, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da conclusão dos Empreendimentos, celebrar com o comprador um contrato de compra e venda definitiva da unidade transacionada, sendo que neste ato o comprador deverá alienar fiduciariamente a unidade em favor do **CREDOR HIPOTECÁRIO**, em garantia ao saldo devedor do preço de compra e venda.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VENCIMENTO: 3.1.** A Hipoteca vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas nos termos dos Documentos da Operação. **3.2.** As Obrigações Garantidas vencerão antecipadamente, permitindo ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** excutir a garantia ora constituída, se ocorrer quaisquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, ou caso: a) a **OUTORGANTE** ou ainda os Avalistas inadimplirem qualquer das obrigações a seu cargo, oriundas deste instrumento, incluindo, mas não se limitando à necessidade de reforço da garantia conforme cláusula 2.8, ou das Obrigações Garantidas, bem como caso haja descumprimento pela **OUTORGANTE** ou pelos Avalistas de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação; b) se qualquer declaração feita pela **OUTORGANTE** ou pelos Avalistas ou neste instrumento ou nos Documentos da Operação for inverídica sob qualquer aspecto; c) em caso de cessão, transferência, venda, alienação ou oneração, pela **OUTORGANTE**, a partir da data de assinatura desse instrumento, de qualquer direito ou obrigação decorrente dos IMÓVEIS; ou d) a **OUTORGANTE** incorrer em qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB, ou ainda caso caracterizado qualquer evento de Vencimento Antecipado ou Coobrigação nos termos dos Documentos da Operação.

**CLÁUSULA QUARTA – VALOR DO IMÓVEIS**: Os IMÓVEIS acima descrito e caracterizados, bem como todas as benfeitorias existentes ou que vierem a existir, são dados em garantia neste ato pelo valor de R$ 4.062.978,48 (quatro milhões, sessenta e dois mil, novecentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos), sendo que o imóvel objeto da matrícula nº 42.424 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ, representa R$ 2.311.430,85 (dois milhões, trezentos e onze mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos), e o imóvel objeto da matrícula nº 42.419 da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ, representa R$ 1.751.547,63 (um milhão, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e quarenta e sete reais e sessenta e três centavos), sendo tais valores estipulados nos termos do laudo de avaliação elaborado pela MVL Engenharia e Construções Ltda. em 11 de setembro de 2020, valores esses atribuídos exclusivamente para fins fiscais e notariais.

**CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO: 5.1.** A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará responsabilidade exclusiva da **OUTORGANTE** e/ou dos Avalistas pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios e penalidades previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, cabendo à **OUTORGANTE** a responsabilidade da excussão da presente garantia, além das despesas processuais e comissão de leiloeiro. **5.2.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer das Obrigações Garantidas, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Hipoteca. **5.3.** O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da **OUTORGANTE** e/ou dos Avalistas de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

**CLÁUSULA SEXTA – DA RATIFICAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS 6.1.** Ficam ratificadas pela **OUTORGANTE** todas as cláusulas, termos e condições das Obrigações Garantidas, conforme identificadas na CCB e nos Contratos da Operação. **6.2.** A **OUTORGANTE** declara conhecer e aceitar todos os termos e condições da CCB e dos Contratos da Operação.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS 7.1.** A **OUTORGANTE** neste ato declara que:I.é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras;II.está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto; III. os representantes legais da **OUTORGANTE** que assinam esta Escritura e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da **OUTORGANTE**, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor; IV.esta Escritura, os demais Documentos da Operação, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da **OUTORGANTE**, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; V. exceto pelas formalidades previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura e dos demais Documentos da Operação; VI. a celebração, os termos e as condições desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, (a) não infringem o contrato social da **OUTORGANTE**; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a **OUTORGANTE** seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a **OUTORGANTE** seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da **OUTORGANTE** (exceto pelas Garantias); (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a **OUTORGANTE** e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afetem a **OUTORGANTE** e/ou qualquer de seus ativos; VII. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer evento que cause ou possa vir a causar o Vencimento Antecipado ou Coobrigação nos termos da CCB ou dos demais Documentos da Operação; VIII. inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura e/ou os demais Documentos da Operação; IX. as declarações prestadas pela **OUTORGANTE** nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, são verdadeiras e corretas; X. os IMÓVEIS encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, ressalvadas as servidões voluntárias para utilização das áreas comuns do futuro 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, podendo serem entregues em Hipoteca ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**, ou vendidos, judicial ou extrajudicialmente em decorrência de eventual excussão da presente garantia, e que não existirá qualquer disposição em outros acordos ou contratos dos quais seja parte, ou quaisquer outros fatos que impeçam ou restrinjam a Hipoteca dos imóveis, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que seja parte, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de qualquer outro documento ou formalidade legal, para regular a devida e eficaz constituição da Hipoteca objeto deste instrumento; XI. não têm conhecimento da existência de procedimentos arbitrais, administrativos ou ações judiciais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os IMÓVEIS ou, ainda que indiretamente, a presente Hipoteca. XII. após o registro da presente Escritura na matrícula dos IMÓVEIS estará devidamente constituída a Hipoteca e será válida nos termos das leis brasileiras; XIII. após o registro da presente Escritura na matrícula dos IMÓVEIS a Hipoteca constituirá, em favor do **CREDOR HIPOTECÁRIO**, a garantia hipotecária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os IMÓVEIS; XIV. exceto pelo registro da presente Escritura na matrícula dos IMÓVEIS, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento desta Escritura; e XV. todos os mandatos outorgados nos termos desta Escritura o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil. **7.2.**A **OUTORGANTE**, com exclusividade e em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar o **CREDOR HIPOTECÁRIO**, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1. **7.3**. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.2, a **OUTORGANTE** obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula *7*.1 seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

**CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OUTORGANTE: 8.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Hipoteca e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a **OUTORGANTE** obriga-se a: I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (b) o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas; II. manter a Hipoteca existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço; III. defender-se, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo, judicial, administrativo ou arbitral, que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Hipoteca, os IMÓVEIS, esta Escritura, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, bem como informar ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**, por escrito, sobre qualquer evento a que se refere este inciso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência; IV. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis, mantendo-os em dia com todos os tributos incidentes, seja em decorrência de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes, exibindo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes de cada pagamento; V. tratar qualquer sucessor do **CREDOR HIPOTECÁRIO** como se fosse signatário original desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** nos termos dos Documentos da Operação; VI. caso caracterizado qualquer evento de Vencimento Antecipado ou Coobrigação conforme previsto nos Documentos da Operação, ou ainda quando do vencimento ordinário das Obrigações Garantidas sem os respectivos pagamentos, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Hipoteca, conforme estabelecido nesta Escritura; VII. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos conferidos às demais Partes e previstos nesta Escritura, em qualquer dos demais Documentos da Operação, em instrumentos públicos ou particulares celebrados entre as Partes, bem como na legislação aplicável; VIII. com relação aos IMÓVEIS, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento, endossar, descontar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus") (exceto pela Hipoteca), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto se previamente autorizado pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** por escrito; e IX. sempre que solicitado pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO**, renovar em até 30 (trinta) dias, o laudo de avaliação para fins de verificação e suficiência da garantia real dos IMÓVEIS, nos termos da cláusula 2.8 desta Escritura de Hipoteca.

**CLÁUSULA NONA - DO REGISTRO**: **9.1.** A **OUTORGANTE** obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro da presente Hipoteca no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas nº 42.424 e nº 42.419, ambas da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ, Estado do Rio de Janeiro, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, devendo a prenotação ser realizada e comprovada ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** como condição precedente para a validade da Emissão de CRI, nos termos previstos no Contrato de Cessão CCB. O prazo para registro poderá ser prorrogado a critério exclusivo do **CREDOR HIPOTECÁRIO.** **10.2.** Toda e qualquer despesa resultante da presente escritura, inclusive seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente correrá por conta exclusiva da **OUTORGANTE**. Ao final do referido prazo, caso não haja o registro da garantia, fica a critério do **CREDOR HIPOTECÁRIO**, alternativa ou cumulativamente, reter qualquer parcela do Valor de Cessão ainda não paga à **OUTORGANTE** e/ou efetuar diretamente o registro e o pagamento dos emolumentos necessários com recursos da Conta Centralizadora. Nesse caso será obrigação da **OUTORGANTE** recompor os valores incorridos em até 48 (quarenta e oito) horas do efetivo pagamento pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA PROCURAÇÃO**: **10.1.** A **OUTORGANTE** nomeia e constitui o **CREDOR HIPOTECÁRIO**, em caráter irrevogável e irretratável, como seu bastante **procurador**, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, para o fim específico de praticar, a critério desta, todos e quaisquer atos perante cartórios de notas, cartórios de registro de imóveis e/ou cartórios de registro de títulos e documentos em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos, com a finalidade de promover o registro da presente Escritura no competente cartório de registro de imóveis, podendo, (a) promover alterações ou adaptações na presente Escritura; (b) apresentar documentos complementares e fazer declarações, sem que possam ser alteradas as condições negociais aqui estabelecidas, tudo com o objetivo único de cumprir eventuais exigências formuladas por Oficial do Registro de Imóveis, para fins de registro desta Escritura; (c) representar a **OUTORGANTE** em eventuais instrumentos de retificação da presente Escritura, porventura necessários, para atender a eventuais exigências de Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou de Registro de Títulos e Documentos, para registro desta Escritura, respeitadas todas as cláusulas e condições originalmente pactuadas; e (d) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS** **11.1.** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Hipoteca, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **11.2.** O disposto no item 11.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **11.3.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Hipoteca, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido. **11.4.** A **OUTORGANTE** responde exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Hipoteca, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devidos, inclusive quanto a registros para a provações societárias perante as Juntas Comerciais, eventualmente necessárias para a constituição dessa garantia. **11.4.1.** As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Hipoteca, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento. **11.4.2.** Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção, excussão e/ou liberação da Hipoteca, ao recebimento do produto da excussão da Hipoteca e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do **CREDOR HIPOTECÁRIO** previstos nesta Escritura, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da **OUTORGANTE**, devendo ser reembolsado ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes. Os eventuais registros e averbações desta Escritura realizados pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** não isentam a configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária, nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação. **11.5.** Salvo entendimento em contrário, para os efeitos da presente contratação, todas as comunicações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, através de pessoas habilitadas para tanto, nos endereços indicados nesta Hipoteca, ou, eventualmente, em outros que as Partes venham a indicar. **11.6.** Para os fins e efeitos desta Hipoteca, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que a presente Hipoteca e/ou as Obrigações Garantidas e as demais garantias que forem constituídas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério do **CREDOR HIPOTECÁRIO**. **11.7.** Aplica-se à presente Hipoteca o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil. **11.8.** A **OUTORGANTE** não poderá alienar, gravar ou transigir com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Hipoteca, seja a que título for, exceto na hipótese de excussão da garantia hipotecária ora constituída. **11.9.** A presente Hipoteca é firmada em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto. **11.10.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. **11.11.** As Partes declaram que a presente Hipoteca integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos consubstanciados nos Documentos da Operação, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. **11.12.** Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Hipoteca são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. A presente Hipoteca é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. **11.13.** Esta Escritura constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar, ficando sua apresentação e/ou qualquer tipo de registro nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos expressamente dispensados. **11.14.** Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes. **11.15.** A **OUTORGANTE** se obriga, como condição desta Escritura, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Hipoteca, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos nesta Escritura. **11.16.** As Partes reconhecem esta Escritura como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"). **11.17.** Para os fins desta Escritura, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil. **11.18.** No cumprimento de suas atribuições previstas nesta Escritura, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL 12.1.** Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil. **12.2.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

**IV) DECLARAÇÕES FINAIS-[conforme modelo do cartório]**Finalmente pelos contratantes me foi dito que aceitam a presente como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado nesta Escritura. Ainda, Foram-me apresentados e ficam arquivados nestas Notas, os seguintes documentos: a) a **OUTORGANTE** deixa de apresentar a certidão de quitação fiscal perante a Secretaria da Receita Federal (SRF) uma vez que sua atividade preponderante é a incorporação e loteamento de imóveis próprios e os IMÓVEIS 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. B) Certidão positiva com efeito de negativa em nome da OUTORGANTE (ITR) nº [...] expedida em [...], válida até [...]; c) Certidões negativas cíveis e da Prefeitura Municipal de [...] em nome da **OUTORGANTE**. d) Certidão de ônus reais dos IMÓVEIS. e) Certidão negativa da dívida ativa de [...]. F) CCIR dos IMÓVEIS dos exercícios de 2006 a 2009, código [...]. ASSIM, justos e contratados, pediram que em minhas Notas lhes lavrasse a presente, que feita e lida, aceitam e assinam perante mim, dispensando testemunhas.

**EU,**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [...]**,** Tabeliã [...]desta Serventia, lavrei, li e encerro este ato colhendo as assinaturas. (ass) \*\*\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**