

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS,  
COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.076/04"), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), as partes:

**SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CUIABÁ III – SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, por meio de sua filial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.204.099/0001-18, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 2000, sala 305, Bosque da Saúde, CEP 78050-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "SPE Cuiabá III");

**SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PORTO ALEGRE I - SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.847.000/0001-33, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 3A, Higienópolis, CEP 15085-485, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "SPE Porto Alegre I");

**TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PRESIDENTE PRUDENTE I - SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.535.922/0001-78, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 41C, Higienópolis, CEP 15085-485, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "SPE Presidente Prudente I"); e

**RODOBENS ADMINISTRADORA 432 LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.546.590/0001-22, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 58G, Higienópolis, CEP 15085-485, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Rodobens Administradora 432" e, em conjunto com SPE Cuiabá III, SPE Porto Alegre I, SPE Presidente Prudente I, as "Emissoras").

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante").

As Emissoras e a Instituição Custodiante (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte") formalizam, neste ato, o Instrumento Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

<u>"Adquirentes"</u> :	Compradores, pessoas naturais ou jurídicas, dos Imóveis Rodobens;
<u>"B3"</u> :	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade por ações, com sede social na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.346.601/0001-25;
<u>"CCIs"</u> :	Em conjunto, CCIs Felicitá e CCIs Rodobens;
<u>"CCIs Felicitá"</u> :	As Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, emitidas nos termos da Escritura de Emissão Felicitá, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários Felicitá;
<u>"CCIs Rodobens"</u> :	As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas pelas Emissoras, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Rodobens, por meio da celebração da presente Escritura de Emissão;
<u>"Conta Centralizadora"</u> :	A conta corrente de nº 2338-8, agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários;
<u>"Contrato de Cessão"</u> :	O <i>"Instrumento Particular de Contrata de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , firmado em 26 de dezembro de 2017 entre a Securitizadora e as Emissoras, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, foram cedidos pelas Emissoras à Securitizadora;
<u>"Contratos de Compra e Venda"</u>	Os <i>"Contratos de Compra e Venda de Bem Imóvel"</i> referentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas dos Empreendimentos Rodobens;
<u>"Créditos Imobiliários Felicitá"</u> :	Direitos creditórios decorrentes do <i>"Instrumento Particular de Confissão de Dívida"</i> , que representam 80.57% (oitenta inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) da participação correspondente a 40% (quarenta por cento) da RNI no produto dos Imóveis Felicitá que integram o Empreendimento Felicitá Condomínio Parque;
<u>"Créditos Imobiliários Rodobens"</u> :	Determinados direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, conforme identificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão;
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	Em conjunto, os Créditos Imobiliários Felicitá e os Créditos Imobiliários Rodobens;
<u>"CRI"</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 22ª Série da 1ª

f

Emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da B3, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Securitizadora, sem prejuízo do conceito de “dia útil” utilizado pela B3;

“Empreendimentos Rodobens”:

Em conjunto, Empreendimento Bosque dos Tamburis, Empreendimento Condomínio Rio São Lourenço, Empreendimento Terra Nova Nature, Empreendimento Terra Nova Parque da Liberdade I, Empreendimento Terra Nova Belvedere I, Empreendimento Terra Nova Garden Village, e;

“Empreendimento Bosque dos Tamburis”:

Empreendimento imobiliário denominado “Bosque dos Tamburis”, desenvolvido pela SPE Presidente Prudente I, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 59.066 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;

“Empreendimento Condomínio Rio São Lourenço”:

Empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Rio São Lourenço”, desenvolvido pela SPE Cuiabá III, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 102.425 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado do Mato Grosso;

“Empreendimento Terra Nova Parque da Liberdade I”:

Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Parque da Liberdade I”, desenvolvido pela Rodobens Administradora 432, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 103.183 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo;

“Empreendimento Terra Nova Nature”:

Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Nature”, desenvolvido pela SPE Porto Alegre I, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 124.832 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

“Empreendimento Terra Nova

Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Belvedere

<u>Belvedere I</u> ”:	l”, desenvolvido pela Rodobens Administradora 432, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 92.688 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo;
<u>“Empreendimento Terra Nova Garden Village”</u> :	Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Garden Village”, desenvolvido pela Rodobens Administradora 432, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 101.785 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo;
<u>“Escritura de Emissão Felicitá”</u> :	O <i>“Instrumenta Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural”</i> firmado, nesta data, entre a RNI e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCLs Felicitá foram emitidas pela RNI para representar os respectivos Créditos Imobiliários Felicitá, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;
<u>“Imóveis Rodobens”</u> :	São as 17 (dezessete) unidades autônomas residenciais integrantes dos Empreendimentos Rodobens, objeto dos Contratos de Compra e Venda inerentes a presente Emissão;
<u>“Instituição Custodiante”</u> :	<b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , qualificada no preâmbulo dessa Escritura de Emissão;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u> :	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u> :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“RNI”</u> :	<b>RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.010.660/0001-24, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis, CEP 15085-485;
<u>“Securizadora”</u> :	<b>LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.</b> , companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua

Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35;

“ <u>Sistema de Negociação</u> ”:	Sistema eletrônico de negociação de ativos da B3;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de CRI da 22ª série da 1ª emissão da Securitizadora firmado, nessa data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Titular das CCl's</u> ”:	O titular das CCl's Rodobens, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;

## CLÁUSULA SEGUNDA – EMISSÃO DAS CCIS RODOBENS

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários Rodobens: As Partes formalizam a presente Escritura de Emissão de CCIs Rodobens, por meio da qual as CCIs Rodobens são emitidas, conforme as características descritas no Anexo II a esta Escritura de Emissão, para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários Rodobens, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, os quais são de titularidade das Emissoras.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCIS RODOBENS

3.1. Valor: O valor total das CCIs Rodobens é de R\$ 2.407.893,65 (dois milhões, quatrocentos e sete mil, oitocentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários Rodobens.

3.2. Quantidade: A quantidade de CCIs Rodobens emitidas, neste ato, é de 17 (dezessete) CCIs Rodobens, de cada um dos Créditos Imobiliários Rodobens oriundos dos 17 (dezessete) Contratos de Compra e Venda descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.3. Série e Número: As CCIs Rodobens terão a série e os números indicados no Anexo II à presente Escritura de Emissão.

3.4. Forma: As CCIs Rodobens serão integrais e emitidas sob a forma escritural e com garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCIs Rodobens, representativas dos Créditos Imobiliários Rodobens, estão especificados no Anexo II desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCIs Rodobens serão registradas para custódia eletrônica e negociação na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCIs Rodobens.

3.6.1. Todas e quaisquer transferências das CCIs Rodobens deverão, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCIs Rodobens.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI's Rodobens, o Titular das CCI's anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI's em questão.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI's Rodobens no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha, no formato *Excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na B3.

3.7.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI's Rodobens ora emitidas, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI's Rodobens estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários Rodobens, representados pelas CCI's Rodobens, deverão ser pagos pelos Adquirentes no local e forma estabelecidos nos Contratos de Compra e Venda.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados nos Contratos de Compra e Venda, conforme descrito no Anexo II.

3.10. Vencimento Final: As CCI's Rodobens terão o vencimento final indicado no Anexo II desta Escritura de Emissão.

3.11. Imóveis Rodobens vinculados aos Créditos Imobiliários Rodobens: Os Imóveis Rodobens vinculados aos Créditos Imobiliários Rodobens acima são aqueles objetos dos Contratos de Compra e Venda, conforme identificados no Anexo I ao presente instrumento.

3.12. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários Rodobens representados pelas CCI's Rodobens objeto desta Escritura de Emissão será cedida à Securitizadora, e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.13. Demais Características: As demais características das CCI's Rodobens encontram-se descritas no Anexo II deste instrumento.

#### **CLÁUSULA QUARTA – EMISSÃO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA**

4.1. Emissão com Garantia Real Imobiliária: Tendo-se em vista que os Créditos Imobiliários Rodobens, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, contam com a previsão de garantia real imobiliária, as CCI's Rodobens, representativas dos Créditos Imobiliários Rodobens, serão emitidas com garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, com alienação fiduciária prevista nos Contratos de Compra e

f

Venda, a qual deverá estar averbada nas matrículas dos Imóveis Rodobens juntamente com os Contratos de Compra e Venda para que possa efetivamente servir como garantia às CCl's Rodobens.

4.2. Nos termos do § 5º do artigo 18 da Lei 10.931/04, as Emissoras obrigam-se a realizar a averbação das CCl's Rodobens nas respectivas matrículas dos Imóveis Rodobens, no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme descrito no Anexo II desta Escritura de Emissão, devendo constar na averbação, exclusivamente, o número, a série e a Instituição Custodiante.

4.2.1. Não obstante o disposto no item 4.2 acima, exclusivamente para fins de depósito na B3, as CCl's Rodobens ficarão depositadas como sendo "sem garantia real imobiliária", enquanto a averbação referente à emissão das CCl's Rodobens na matrícula dos respectivos Imóveis Rodobens estiver em fase de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis.

4.3. Após a averbação da emissão das CCl's Rodobens na matrícula do respectivo Imóvel Rodobens, a Instituição Custodiante alterará no sistema da B3 as características das CCl's Rodobens para "com garantia real imobiliária". Esta alteração somente estará plenamente formalizada após o cumprimento dos procedimentos descritos nos subitens abaixo:

- (a) recebimento, pela Instituição Custodiante, da matrícula do respectivo Imóvel Rodobens, comprovando a averbação da CCl;
- (b) recebimento, pela Instituição Custodiante, de carta assinada pelo Titular das CCl's solicitando a alteração da respectiva CCl para "com garantia real imobiliária";
- (c) inclusão, pela Instituição Custodiante, da averbação da garantia real imobiliária nas CCl's Rodobens registrada na B3; e
- (d) confirmação, pelo participante da B3 com o qual a respectiva CCl estiver depositada, do comando descrito no subitem (b) acima.

4.4. A Securitizadora fica obrigada a informar, e comprovar, em até 60 (sessenta) dias a contar da data de registro das CCl's Rodobens na B3 ou em prazo menor, caso assim determinado pela B3, para a Instituição Custodiante a efetivação da averbação da emissão das CCl's Rodobens na matrícula do respectivo Imóvel Rodobens perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como os números das averbações nas respectivas matrículas dos referidos Imóveis Rodobens e todas e quaisquer outras informações que lhe venham a ser solicitadas pela Instituição Custodiante, a fim de que esta altere os dados de depósito das CCl's Rodobens na B3 para "com garantia real imobiliária". Enquanto as informações necessárias à tal alteração não forem fornecidas pelas Emissoras à Instituição Custodiante, esta ficará isenta de responsabilidade quanto a não realização da referida alteração. As Partes desde já declaram ciência da mencionada alteração no depósito das CCl's Rodobens na B3, a qual é ratificada no presente instrumento, não sendo necessário qualquer aditamento posterior a esta Escritura de Emissão para esta finalidade.

4.5. O Titular das CCl's deverá atentar para o risco de não vinculação da garantia fiduciária à respectiva CCl, uma vez que a averbação da emissão das CCl's Rodobens nas respectivas matrículas dos Imóveis Rodobens a elas vinculados é condição para a vinculação da propriedade fiduciária de cada Imóvel Rodobens à respectiva CCl e sua transmissão em favor do Titular das CCl's. Tal averbação ainda não foi realizada na data de assinatura desta Escritura de Emissão e, dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade de vinculação da garantia fiduciária à CCl, principalmente em decorrência das exigências cartoriais.

4.6. Caso a averbação das CCl's Rodobens nas respectivas matrículas não seja realizada no prazo previsto acima, será considerado um Evento de Restituição, sendo que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA QUINTA - TRANSFERÊNCIA DAS CCIS RODOBENS E OUTRAS OBRIGAÇÕES**

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCl's Rodobens, as Emissoras cederão aos respectivos Titulares das CCl's, e estes adquirirão das Emissoras, os correspondentes Créditos Imobiliários Rodobens, formalizando-se tal cessão, inclusive, através do sistema de negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCl's Rodobens.

5.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pelas Emissoras nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda das Emissoras, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior caso tenha que atender a qualquer solicitação administrativa ou judicial.

5.3. Declarações das Emissoras: As Emissoras se responsabilizam perante os Titulares das CCl's e pela Instituição Custodiante pelo valor, legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, certeza, conteúdo, exatidão, ausência de vícios, correta formalização, suficiência de informações e veracidade dos Créditos Imobiliários Rodobens, representados pelas CCl's Rodobens, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que serão descritos pelas Emissoras no Anexo I. Cada Emissora declara expressamente que:

(a) analisou e se responsabiliza pela existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, validade, licitude, legalidade, veracidade, exequibilidade, legitimidade, regularidade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários Rodobens, bem como a devida representação de seus termos nas CCl's Rodobens, de acordo com as condições descritas nesta Escritura de Emissão;

(b) não se encontra impedida de realizar a presente Escritura de Emissão, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, garantias, vantagens, preferências e prerrogativas dos Créditos Imobiliários Rodobens assegurados às Emissoras nos respectivos Contratos de Compra e Venda;

(c) os Contratos de Compra e Venda consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

(d) os Créditos Imobiliários Rodobens são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, que, de qualquer modo, possam obstar a emissão das CCl's Rodobens e o pleno exercício, pela Securitizadora, das prerrogativas decorrentes da titularidade de tais Créditos Imobiliários Rodobens;

(e) os Créditos Imobiliários Rodobens não foram constituídos mediante fraude ou por qualquer forma ou sob qualquer circunstância que possa prejudicar sua existência, validade ou recebimento segundo a lei brasileira, tendo sido cumpridas todas as exigências necessárias à sua devida origem;

1



(f) o valor dos Créditos Imobiliários Rodobens correspondem ao montante a receber decorrentes do Contratos de Compra e Venda;

(g) os Créditos Imobiliários Rodobens não são ou não foram objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte dos Adquirentes ou de quaisquer terceiros, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza, ou de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação;

(h) não têm conhecimento da existência de processos administrativos, arbitrais ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis Rodobens, os Créditos Imobiliários Rodobens, as CCl's Rodobens ou, ainda que indiretamente, a presente Escritura de Emissão;

(i) não têm conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais materiais sobre os Imóveis Rodobens ou sobre as próprias Emissoras em decorrência de dívidas municipais, estaduais ou federais vencidas;

(j) não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Rodobens, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Rodobens representados pelas CCl's Rodobens;

(k) não têm conhecimento nos Imóveis Rodobens de: materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Rodobens;

(l) não têm conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis Rodobens;

(m) não têm conhecimento da existência de débitos em seus nomes ou relativos aos Imóveis Rodobens pendentes perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal; e

(n) não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis Rodobens, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Rodobens, as CCl's Rodobens e/ou a presente Escritura de Emissão.

## **CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS E TRIBUTOS**

6.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCl's Rodobens: São de responsabilidade das Emissoras, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão.

6.2. Tributos: Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCl's Rodobens e/ou sobre os Créditos Imobiliários Rodobens, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

6.3. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação das CCl's Rodobens na B3, e para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Securitizadora à

Instituição Custodiante será a seguinte, observados os termos previstos do Contrato de Cessão:

- (i) Registro e Implantação das CCl's Rodobens: será devido, a título de registro e implantação das CCl's Rodobens na B3, o valor equivalente a R\$ 12.978,00 (doze mil, novecentos e setenta e oito reais), e a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da presente Escritura de Emissão; e
- (ii) Custódia da Escritura de Emissão das CCl's Rodobens: serão devidas para prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão das CCl's parcelas anuais no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura da Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.3.1. Os valores do item (ii) acima, serão atualizados anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) publicado pela FGV – Fundação Getúlio Vargas, e na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

6.3.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 6.3 acima, será acrescido dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

6.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

6.3.4. As Emissoras e a Securitizadora estão cientes de que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço, conforme previsto no Contrato de Cessão. Tais despesas serão arcadas pela Securitizadora desde que, sempre que possível, pré-aprovadas pela Securitizadora e devidamente comprovadas em documento hábil.

6.3.5. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos "registros de contratos" (registro das CCl's Rodobens); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCl's Rodobens" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros das CCl's Rodobens" (nos casos de solicitações pelas Emissoras ou titular) e (vii) "Atualização de Preços Unitários das CCl's Rodobens" e qualquer outra cobrança realizada pela B3 relacionado ao registro e custódia das presentes CCl's Rodobens, nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da B3, nas datas de cada pagamento, observado que a responsabilidade de pagamento dessa despesa pelas Emissoras deverá respeitar o limite previsto no Contrato de Cessão, ficando a Securitizadora responsável pelas demais despesas.

6.3.6. Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal,

f

incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas pela Securitizadora, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas por esta.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. **Nulidade, Invalidez ou Ineficácia:** A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. **Caráter Irrevogável e Irretratável:** A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.3. **Título Executivo:** Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários Rodobens representados pelas CCIs Rodobens, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Novo Código de Processo Civil”) e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que as CCIs Rodobens são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários Rodobens.

7.4. **Novação:** A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular das CCIs, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão ou na lei.

7.5. **Definições:** As palavras e os termos constantes nesta Escritura de Emissão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significados a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.6. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização).

7.7. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração das Emissoras ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelas Emissoras ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar das Emissoras elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da

regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.8. Legislação: Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

7.9. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

São José do Rio Preto, 26 de dezembro de 2017.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

*(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 26 de dezembro de 2017, entre SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CUIABÁ III – SPE LTDA., SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PORTO ALEGRE I - SPE LTDA., TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PRESIDENTE PRUDENTE I - SPE LTDA., RODOBENS ADMINISTRADORA 432 LTDA. e PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.)*

---

**SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CUIABÁ III – SPE LTDA.**

---

**TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PRESIDENTE PRUDENTE I - SPE  
LTDA.**

---

**SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PORTO ALEGRE I - SPE LTDA.**

---

**RODOBENS ADMINISTRADORA 432 LTDA.**

*Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 26 de dezembro de 2017, entre SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CUIABÁ III – SPE LTDA., SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PORTO ALEGRE I - SPE LTDA., TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PRESIDENTE PRUDENTE I - SPE LTDA., RODOBENS ADMINISTRADORA 432 LTDA. e PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.*



---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Nome: **Nilsimara Oliveira  
Kojo Ferreira**  
Cargo: **Procuradora**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
CPF/MF nº:

---

Nome:  
CPF/MF nº: