

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(Emissora e Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”).

**RESOLVEM** firmar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.* (“Termo de Securitização”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pelas CCI (conforme abaixo definidas) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), e com as seguintes cláusulas e condições:

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

## Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário”: | **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada; |
| “Alienação Fiduciária de Ações”: | A alienação fiduciária da totalidade das Ações de emissão da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;  |
| “Alienação Fiduciária Atibaia Garden”: | A alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão da Atibaia Garden, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| “Alienação Fiduciária [SPE 2]”: | A alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão da SPE [•], nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| “Alienação Fiduciária [SPE 3]”: | A alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão da SPE [•], nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| “Alienação Fiduciária de Quotas” | A Alienação Fiduciária Atibaia Garden, a Alienação Fiduciária SPE 2 e a Alienação Fiduciária SPE 3, quando mencionadas em conjunto. |
| “Amortização Extraordinária Compulsória”:  | Caso, após o cumprimento da Ordem de Pagamento, existam recursos decorrentes dos Direitos Creditórios que sobejem as Razões de Garantia e/ou ocorra a qualquer momento e por qualquer motivo, a quitação de cada um dos Direitos Creditórios, mediante repasse bancário, tais recursos serão utilizados, integralmente, pela Emissora, para a amortização extraordinária do saldo devedor dos CRI.  |
| “Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”:  | Caso, a Devedora decida, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures, tais recursos deverão ser utilizados para a amortização dos CRI, na mesma proporção. O valor a ser pago no caso de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização extraordinária; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento ou da Multa de Pré-Pagamento no Período de Carência, conforme aplicável, definidas na forma da Cláusula 5.3 da referida Escritura. |
| “Assembleia Geral de Titulares de CRI”: | A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze deste Termo de Securitização; |
| “Atibaia Garden”: | **ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Pedro Gentil Consoli, n° 1.918, Atibaia Jardim, CEP 12.942-190, inscrita no CNPJ/ME n° 42.330.700/0001-94; |
| “Atualização Monetária”: | Significa a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, pela variação positiva do **IPCA/IBGE**, capitalizada e paga mensalmente, conforme Cláusula 5.1.3. abaixo; |
| “B3 - Balcão B3”:  | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; |
| “Boletim de Subscrição” ou “Boletins de Subscrição”: | Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;  |
| “Boletim de Subscrição Debêntures”: | Os respectivos boletins de subscrição de cada Série, por meio do qual a Emissora subscreverá a totalidade das Debêntures respectivas à cada Série; |
| “Cartório de Registro de Títulos e Documentos”: | Cartório de Registro de Títulos e Documentos dos municípios onde se localizam a sede ou os domicílios das Partes; |
| “CCI”: | [•] ([•]) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| “Cessão Fiduciária”: | A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “CNPJ/ME”: | Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia; |
| “Código Anbima”: | Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários; |
| “Compradores”: | Nos termos dos Contratos Imobiliários celebrados e a serem celebrados, são as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades, que se obrigaram e se obrigarão, por tais contratos, ao pagamento dos Direitos Creditórios; |
| “Condições Precedentes”: | A [10]ª e a [11]ª Série dos CRI serão subscritas e integralizada pelos Investidores, na data em que forem cumpridas cumulativamente as seguintes condições precedentes: 1. comprovação do registro da Escritura na Junta Comercial;
2. comprovação do registro do Ato Societário, conforme definido na Escritura, na Junta Comercial;
3. comprovação das publicações do Ato societário, conforme definido na Escritura;
4. apresentação da via digitalizada do registro da Escritura nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP e Florianópolis/SC;
5. apresentação da via digitalizada do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis/SC, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
6. apresentação da via digitalizada do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Atibaia/SP, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
7. conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Emissora, da auditoria jurídica realizada com foco na Devedora, nos Empreendimentos Imobiliários descritos no Anexo VII, suas respectivas proprietárias, antecessores; bem como nos garantidores desta operação;
8. apresentação da via digitalizada do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Atibaia/SP, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
9. apresentação de cópia digitalizada dos livros societários com as averbações requeridas por força do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
10. apresentação de cópia digitalizada dos Contratos Sociais das Empresas Pontal com as alterações requeridas por força do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
11. apresentação de cópia digitalizada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora com a inscrição da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista;
12. não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido na Escritura;
13. registro deste Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI; e
14. cumprimento das condições precedentes previstas no contrato de distribuição dos CRI;

[Nota iBS: Base, favor confirmar.]  |
| “Condições Precedentes 2ª Série”:  | A [12]ª e [13]ª Série dos CRI será subscrita e integralizada pelos Investidores, mediante a manutenção das Condições Precedentes, na data em que forem cumpridas cumulativamente as seguintes condições precedentes adicionais:1. apresentação da via digitalizada do registro de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), na matrícula do Empreendimento;
2. apresentação da via digitalizada do alvará de construção do Empreendimento [•];
3. manutenção das declarações dadas nos Documentos da Operação pela Pontal Engenharia, a Emissora e o Agente Fiduciário;
4. inexistência de inadimplemento por parte da Devedora no cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
5. integralização dos CRI referentes à [12]ª e [13]ª Série;

[Nota iBS: Base, favor confirmar.]  |
| “Condições Precedentes 3ª Série”:  | A [14]ª e a [15]ª Série dos CRI será subscrita e integralizada pelos Investidores, mediante a manutenção das Condições Precedentes e das Condições Precedentes 2ª Série, na data em que forem cumpridas cumulativamente as seguintes condições precedentes:]1. Manutenção das declarações dadas nos Documentos da Operação pela Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário;
2. Inexistência de inadimplemento por parte da Devedora no cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
3. apresentação da via digitalizada do registro de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, na matrícula do Empreendimento [•];
4. apresentação da via digitalizada do alvará de construção do Empreendimento [•];
5. integralização dos CRI referentes à [14]ª e [15]ª Série;

[Nota iBS: Base, favor confirmar.]  |
| Condições Precedentes 4ª Série | A [16]ª e a [17]ª Série dos CRI será subscrita e integralizada pelos Investidores, mediante a manutenção das Condições Precedentes, das Condições Precedentes 2ª Série e das Condições Precedentes 3ª Série, na data em que forem cumpridas cumulativamente as seguintes condições precedentes: 1. Manutenção das declarações dadas nos Documentos da Operação pela Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário; e
2. integralização dos CRI referentes à [16]ª e [17]ª Série;

[Nota iBS: Base, favor confirmar] |
| “Condições Precedentes Adicionais”: | São as Condições Precedentes 2ª Série, as Condições Precedentes 3ª Série e Condições Precedentes 4ª Série, quando mencionadas em conjunto; |
| “Conta Arrecadadora Empreendimento Vivendas do Arvoredo I”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Emissora, na qual os Direitos Creditórios referentes ao Empreendimento Vivendas do Arvoredo I serão depositados; |
| “Conta Arrecadadora Empreendimento Vivendas do Arvoredo II”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Emissora, na qual os Direitos Creditórios referentes ao Empreendimento Vivendas do Arvoredo II serão depositados; |
| “Conta Arrecadadora Empreendimento Garden Atibaia”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Emissora, na qual os Direitos Creditórios referentes ao Empreendimento Garden Atibaia serão depositados; |
| “Contas Arrecadadoras”: | A Conta Arrecadadora Empreendimento Vivendas do Arvoredo I, a Conta Arrecadadora Empreendimento Vivendas do Arvoredo II e a Conta Arrecadadora Empreendimento Garden Atibaia, quando mencionadas em conjunto; |
| “Conta Centralizadora”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão depositados, e onde serão consolidados os Direitos Creditórios após recebimento nas respectivas Contas Arrecadadoras; |
| “Conta de Livre Movimentação”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Devedora.  |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”: | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Pontal Participações e a Devedora, por meio do qual a totalidade das Ações de emissão da Devedora foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;  |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Devedora e as Empresas Pontal, por meio do qual a totalidade das Quotas de emissão de cada uma das Empresas Pontal foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Emissora, Empresas Pontal e a Devedora, por meio do qual a totalidade dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, foram cedidos fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; |
| “Contrato de Distribuição”: | O “*Instrumento Particular de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, em Regime de Melhores Esforços, das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para distribuição dos CRI; |
| “Contrato de Servicing”: | O *“Contrato de Prestação de Serviços de Administração Monitoramento de Carteira de Créditos*”, celebrado nesta data entre a Emissora e o Servicer, de modo a definir os termos e condições para o Servicer atuar na cobrança dos pagamentos das parcelas das Unidades, gerenciamento da carteira imobiliária, bem como outras funções decorrentes da comercialização das Unidades;  |
| “Contrato Imobiliário” ou “Contratos Imobiliários”: | São os *“Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”,* atuais e futuros, por meio dos quais os Compradores adquiriram das Empresas Pontal as Unidades dos Empreendimentos Imobiliários; |
| “Coordenador Líder”: | **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13; |
| “CPF/ME”: | Cadastro Nacional das Pessoas Físicas do Ministério da Economia; |
| “Créditos Imobiliários”: | Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário e da remuneração das Debêntures, bem como de todos e quaisquer outros créditos devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura; |
| “CRI Sênior”: | Os certificados de recebíveis imobiliários das [10]ª, [12]ª, [14]ª e [16]ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nas Debêntures, conforme Escritura, que possuem preferência no recebimento do valor do resgate ou amortização. [Nota iBS: Base, favor confirmar.] |
| “CRI Subordinados”: | Os certificados de recebíveis imobiliários das [11]ª, [13]ª, [15]ª e [17]ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nas Debêntures, conforme Escritura, que possuem direito a resgate ou amortização subordinados aos CRI Sênior. Neste sentido, os detentores dos CRI Subordinados só receberão os rendimentos depois que os cotistas da outra classe receberem a sua parte, conforme a Ordem de Pagamentos. [Nota iBS: Base, favor confirmar.] |
| “CRI em Circulação”: | Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora e de seu controlador ou de qualquer controlada ou coligada, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, bem como dos seus diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Integralização da 01ª Série”: | A data de integralização da 01ª Série dos CRI Sênior e da 01ª Série dos CRI Subordinados, quais sejam a [10]ª e a [11]ª Série, pelos investidores;[Nota IBS: Base, favor confirmar] |
| “Datas de Pagamento dos CRI”: | Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização; |
| “Data de Vencimento Final”: | [•] de [•] de [•];  |
| “Debêntures”: | 8.000 (oito mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura, em 04 (quatro) Séries, no valor total de até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais); |
| “Despesas do Patrimônio Separado”: | Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização; |
| “Devedora”: | **PONTAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, n° 115, Pav. 19, Centro, CEP 20.040-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.692.354/0001-21, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial sob o NIRE 33.2.1133767; |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;  |
| “Direitos Creditórios”: | Os direitos creditórios, presentes e futuros, inclusive aqueles celebrados após a assinatura deste Termo de Securitização, devidos pelos Compradores, nos termos dos Contratos Imobiliários, bem como todos e quaisquer outros créditos devidos pelos respectivos Compradores por força da compra das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários e consequente celebração do respectivo Contrato Imobiliário incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais, previstos nos Contratos Imobiliários; cedidos fiduciariamente nos termos da Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, que compõem o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e o Anexo X deste Termo de Securitização. |
| “Documentos da Operação”: | Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura; (ii) os Boletins de Subscrição Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) este Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Contrato de Servicing; e (x) os Boletins de Subscrição;  |
| “Emissão”: | A presente emissão de CRI, a qual constituem as 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora; |
| “Emissora”: | **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;  |
| “Empreendimento Garden Atibaia”: | O empreendimento com desenvolvimento projetado na modalidade incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula 74.203, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia/SP, contendo área de 1.117,16 m², conforme previsto no Anexo II da Escritura; |
| “Empreendimento Vivendas do Arvoredo I”: | O empreendimento com desenvolvimento projetado na modalidade incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula 136.703, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia/SP, contendo área de 111.059,32 m², conforme previsto no Anexo II da Escritura; |
| “Empreendimento Vivendas do Arvoredo II”: | O empreendimento com desenvolvimento projetado na modalidade incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula 136.704, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia/SP, contendo área de 31.936,27 m², conforme previsto no Anexo II da Escritura; |
| “Empreendimentos Imobiliários”: | O Empreendimento Vivendas do Arvoredo I, o Empreendimento Vivendas do Arvoredo II e o Empreendimento Garden Atibaia quando mencionados em conjunto; |
| “Empresas Pontal”: | A Atibaia Garden, [SPE] e [SPE], quando mencionadas em conjunto; |
| “Encargos Moratórios”: | Conforme previsto na Escritura, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança; |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| “Escritura”: | A *“Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, Sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A.*”, celebrada nesta data, entre a Devedora, a Emissora, os Fiadores e a Sra. Ana Carolina por meio do qual as Debêntures foram emitidas; |
| “Escriturador”:  | **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;  |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: | Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 abaixo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável; |
| “Eventos de Vencimento Antecipado”: | São os eventos que poderão gerar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 6.1. da Escritura, que, uma vez configurados, observados os prazos de cura estabelecidos em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, geram a obrigação de pagamento do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures em circulação, de forma automática ou não, conforme previsto na Cláusula 6.2. da Escritura, devendo a Devedora pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor correspondente ao saldo devedor dos CRI vinculados aos respectivos Créditos Imobiliários, acrescido, conforme o caso, de valores e parcelas em atraso, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI em circulação vencidas e não pagas, apurado na data do efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização; |
| “Fiadores”: | Significa a Pontal Participações, as Empresas Pontal e o Sr. Ronaldo, quando mencionados em conjunto;  |
| “Fiança”: | Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Emissora pelos Fiadores no âmbito da Escritura, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas; |
| “Fundo de Liquidez” | Definição prevista na Cláusula 15.2.5. deste Termo de Securitização;  |
| “Fundo de Obras” | Definição prevista na Cláusula 15.2.7. deste Termo de Securitização; |
| “Fundo de Reserva” | Definição prevista na Cláusula 15.2.6. deste Termo de Securitização; |
| “Garantias”: | (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Cessão Fiduciária; (iv) a Fiança; (v) o Fundo de Liquidez; (vi) o Fundo de Reserva; e (vii) o Fundo de Obras;  |
| “Instituição Custodiante”: | **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada; |
| “Instrução CVM nº 414/04”: | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; |
| “Instrução CVM nº 358/02”: | Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| “Investidores Profissionais”, “Investidores” ou “Investidor”: | Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21; |
| “IPCA/IBGE”: | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; |
| “Junta Comercial”: | A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro; |
| “Juros Remuneratórios”: | São, quando mencionados em conjunto, a Remuneração dos CRI Sênior e a Remuneração dos CRI Subordinados; |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Lei nº 4.591/64”: | Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada; |
| “Lei nº 10.931/04”: | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| “Lei nº 9.514/97”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;  |
| “Obrigações Garantidas”: | Em conjunto: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento do valor nominal unitário das Debêntures, da remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura, bem como nos demais Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, ao pagamento dos valores devidos na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 6.1. da Escritura; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à operação de securitização dos Créditos Imobiliários inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias a eles vinculadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;  |
| “Oferta Pública Restrita”: | A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;  |
| “Ordem de Liberação 1ª Série de Debêntures” | Os recursos decorrentes da integralização da 1ª Série das Debêntures que serão liberados pela Emissora, conforme a ordem de pagamentos definida na Cláusula 4.8.1.1. da Escritura; |
| “Ordem de Liberação Séries Subsequentes de Debêntures” | Os recursos decorrentes das 2ª, 3ª e 4ª Séries das Debêntures que serão liberados à Devedora, conforme a ordem de pagamentos definida na Cláusula 4.8.1.2. da Escritura; |
| “Ordem de Pagamentos”: | Os CRI deverão obedecer a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item só será pago casa haja recursos disponíveis, após o pagamento do item anterior, utilizando-se de recursos existentes na Conta Centralizadora quando de seu vencimento:1. despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal programada;
2. pagamento da remuneração dos CRI Sênior:

**(ii.i)** juros e atualização monetária capitalizados em meses anteriores e não pagos; e**(ii.ii)** juros e atualização monetária vincendos no respectivo mês de pagamento;1. pagamento da amortização de principal dos CRI Sênior, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
2. pagamento da remuneração dos CRI Subordinados:

**(iv.i)** juros e atualização monetária capitalizados em meses anteriores e não pagos; e**(iv.ii)** juros e atualização monetária vincendos no respectivo mês de pagamento; 1. pagamento da amortização de principal dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
2. recomposição do Fundo de Reserva em caso de desenquadramento;
3. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e Subordinado;
 |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados; |
| “Período de Carência”: | Período compreendido entre a Data de Integralização da 1° Série e o 24° (vigésimo quarto) mês, onde o Valor Nominal Unitário dos CRI não será amortizado, sendo paga apenas a Remuneração; |
| “Pontal Participações”: | **PONTAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Dom Joaquim, 627, Centro, CEP 88.015-310, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.952.776/0001-59; |
| “Razões de Garantia”: | A partir de [•] e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Empresas Pontal deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações do fluxo total dos Contratos Imobiliários), nas Contas Arrecadadoras e posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, ao longo de um mês de competência sejam equivalentes a, pelo menos [•]% ([•] por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”), conforme cláusula 15.8. abaixo. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a partir de [•] e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Empresas Pontal deverão mensalmente assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, contemplando: (i) o valor das unidades em estoque, que serão calculadas com base no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, [•]% ([•] por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o presente Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”), conforme Cláusula 15.8.1. abaixo.  |
| “Regime Fiduciário”: | Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelas Contas Arrecadadoras e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;  |
| “Remuneração”: | A remuneração dos CRI, composta pelos Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária; |
| “Remuneração dos CRI Sênior”: | Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior incidirão juros remuneratórios equivalentes à [•]% ([•] por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, capitalizados e pagos mensalmente; |
| “Remuneração dos CRI Subordinados”: | Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados incidirão juros remuneratórios equivalentes à [•]% ([•] por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, capitalizados e pagos mensalmente; |
| “Resgate Antecipado Facultativo”: | A possibilidade de resgate antecipado facultativo total, pela Devedora, a seu exclusivo critério, mediante o pagamento à Emissora do valor correspondente ao valor nominal unitário das Debêntures ou ao saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado, acrescido: (i) da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização das Debêntures da respectiva Série ou desde a última data de pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos encargos moratórios previstos na Escritura, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de Multa de Pré-Pagamento ou Multa de Pré-Pagamento no Período de Carência, conforme aplicável, a serem calculadas na forma da Cláusula 5.3. da Escritura.  |
| “Resolução CVM 17”: | a Resolução CVM Nº 17, de 9 de fevereiro de 2021; |
| “Resolução CVM 30”: | a Resolução CVM Nº 30, de 11 de maio de 2021; |
| “Série”: | Significam cada uma das séries de emissão dos CRI, vinculados às respectivas séries de emissão das Debêntures, quando mencionadas em conjunto ou individualmente, respeitadas as Condições Precedentes e/ou as Condições Precedentes Séries Posteriores, conforme o caso, e no valor total de até R$ [20.000.000,00] ([vinte milhões de reais]) por Série.[Nota iBS: Base, favor confirmar] |
| “Servicer”: | **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, n ° 325, Sala 1.306, Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60; |
| “Sr. Ronaldo”: | **RONALDO COSTA BEBER TEIXEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº. 6078724777 - SJS/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº. 011.658.850-00, residente e domiciliado na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Tertuliano Brito Xavier, n° 2.715, Apt 303, Jurerê, CEP 88.054-601; |
| “Sra. Ana Carolina”: | **ANA CAROLINA BARRETO DA SILVA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5090491, inscrita no CPF/ME sob o nº 069.357.019-96, residente e domiciliada na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, à Rodovia Tetuliano Brito Xavier, n° 2.715, apto. 303, Jurerê, CEP 88.054-601; |
| “Termo de Securitização” ou “Termo”: | O presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”;  |
| “Titulares de CRI”: | Os detentores de CRI, a qualquer tempo; |
| “Unidades”: | Significam as unidades autônomas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a serem comercializadas nos termos dos Contratos Imobiliários; e |
| “Valor Nominal Unitário dos CRI”: | O valor nominal unitário dos CRI, de R$ [1.000,00] ([mil reais]), na Data de Emissão.[Nota iBS: Base, favor confirmar] |

## CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## 2.1. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

## CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## Os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI têm, na data de emissão dos CRI, o valor total de R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) respeitada a emissão das Séries, cada qual no valor total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

## A(s) CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários foi(ram) emitida(s) sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, sendo que as CCI serão devidamente registradas na B3- Balcão B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

## Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição e posterior integralização das Debêntures, através do Boletim de Subscrição Debêntures.

## Destinação dos Recursos

## Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do valor nominal unitário das Debêntures, à Devedora, para aquisição dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido cumpridas as Condições Precedentes da Série de Debêntures à qual será destinada o pagamento.

## Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente: (i) para pagamento dos custos incorridos na construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a serem realizados pela Devedora a partir da data de assinatura da Escritura, ainda que por meio das Empresas Pontal; e (ii) para aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 74.203, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, que será destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Garden Atibaia (“Destinação dos Recursos”).

## Comprovação da Destinação de Recursos pela Emissora

## A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário a efetiva Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento (ambas as datas definidas na Escritura) ou até o cumprimento de 100% (cem por cento) da Destinação dos Recursos, o que ocorrer primeiro, da seguinte forma: (i) declaração no formato constante do Anexo III da Escritura e Anexo XII do presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, juntamente com o cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que comprovem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para o acompanhamento da Destinação dos Recursos (“Relatório”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para comprovação da Destinação dos Recursos, se assim solicitada.

## Mediante o recebimento do Relatório e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 06 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, a efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio da emissão da Debênture, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

## O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta cláusula. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na Debênture e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da Debênture.

## Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da Debênture, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na Debênture e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida nesta cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

## A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão das Debêntures, acrescido (i) da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na Escritura, caso aplicável.

## Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos da Debênture, conforme cronograma indicativo disposto no Anexo VII, do presente Termo de Securitização, deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debênture, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

## Qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos Imobiliários dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e deverá ser procedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

## CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

## Os CRI Sênior objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

|  |
| --- |
| 1. Emissão: 1ª;
 |
| 1. Séries: [10]ª, [12]ª, [14]ª e [16]ª;
 |
| 1. Quantidade de CRI: [•] ([•]);
 |
| 1. Forma: Os CRI Sênior serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3 - Balcão B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3- Balcão B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3- Balcão B3;
 |
| 1. Valor Total dos CRI Sênior: R$ [•] ([•]);
2. Valor Total de Cada Série: R$ [•] ([•]);
 |
| 1. Valor Nominal Unitário: R$ [•] ([•]);
 |
| 1. Prazo Máximo da Emissão: (i) [10]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão; (ii) [12]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão; (iii) [14]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão; e (iv) [16]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão;
2. Condições Precedentes: As emissões das Séries do CRI estão sujeitas às Condições Precedentes e as Condições Adicionais, conforme disposto acima;
 |
| 1. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de [•]% ([•] por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da data da integralização da respectiva Série dos CRI (inclusive);
2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, a partir da data de emissão dos CRI da respectiva Série, com base na variação do IPCA/IBGE, desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas.
 |
| 1. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, a partir da data de integralização da respectiva Série dos CRI, enquanto o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, contados da Data de Emissão, respeitado o Período de Carência, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 |
| 1. Regime Fiduciário: Sim;
 |
| 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;- Balcão B3
 |
| 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021;
 |
| 1. Local de Emissão: São Paulo – SP;
 |
| 1. Data de Vencimento Final: [•] de [•] de [•];
 |
| 1. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 |
| 1. Garantia flutuante e Coobrigação da Emissora: Não há;
 |
| 1. Classificação de risco: Não há;
 |
| 1. Garantias: Alienação Fiduciária de Ações, Alienações Fiduciárias de Quotas, Cessão Fiduciária, Fianças, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, e Fundo de Obras; e
 |
| 1. Riscos: Conforme Cláusula Vigésima deste Termo de Securitização.
 |

## Os CRI Subordinados objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

|  |
| --- |
| 1. Emissão: 1ª;
 |
| 1. Séries: [11]ª, [13]ª, [15]ª e [17]ª;
 |
| 1. Quantidade de CRI: [•] ([•]);
 |
| 1. Forma: Os CRI Subordinados serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3- Balcão B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3 - Balcão B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3 - Balcão B3;
 |
| 1. Valor Total dos CRI Subordinados: R$ [•] ([•]);
2. Valor Total de Cada Série dos CRI: R$ [•] ([•]);
 |
| 1. Valor Nominal Unitário CRI: R$ [•] ([•]);
 |
| 1. Prazo Máximo da Emissão: (i) [11]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão; (ii) [13]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão; (iii) [15]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão; e (iv) [17]ª Série: No máximo até [•] ([•]) dias, a contar da data de emissão;
2. Condições Precedentes: As emissões das Séries do CRI estão sujeitas às Condições Precedentes e as Condições Adicionais, conforme disposto acima;
 |
| 1. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de [•] ([•]) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da data da integralização da respectiva Série dos CRI (inclusive);
2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, a partir da data de emissão dos CRI da respectiva Série, com base na variação do IPCA/IBGE, desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas.
 |
| 1. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, a partir da data de integralização da respectiva Série dos CRI, enquanto o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, contados da Data de Emissão, respeitado o Período de Carência, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 |
| 1. Regime Fiduciário: Sim;
 |
| 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 - Balcão B3;
 |
| 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021;
 |
| 1. Local de Emissão: São Paulo – SP;
 |
| 1. Data de Vencimento Final: [•] de [•] de [•];
 |
| 1. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 |
| 1. Garantia flutuante e Coobrigação da Emissora: Não há;
 |
| 1. Classificação de risco: Não há;
 |
| 1. Garantias: Alienação Fiduciária de Ações, Alienações Fiduciárias de Quotas, Cessão Fiduciária, Fianças, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, e Fundo de Obras; e
 |
| 1. Riscos: Conforme Cláusula Vigésima deste Termo de Securitização.
 |

## Os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

## Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de *rating*.

## A arrecadação dos Créditos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, deverão respeitar a Ordem de Pagamentos.

## A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam, na hipótese de um Evento de Vencimento Antecipado, de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa Parcial ou de Resgate Antecipado Facultativo.

* + 1. Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses da Cláusula 4.5. acima para promover a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3 - Balcão B3. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3 - Balcão B3, a ocorrência do evento que ensejará a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI, no prazo máximo de [•] ([•]) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.
		2. Considerando que, em determinadas hipóteses, a Emissora dependerá, previamente, de deliberação dos Titulares de CRI para determinação de um Evento de Vencimento Antecipado, os Titulares de CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares de CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.
	1. Ainda, caso ocorra, por qualquer motivo, a quitação de cada um dos Direitos Creditórios, mediante repasse bancário, tais recursos serão integralmente utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária dos CRI.

## CLAUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO DOS CRI

## Os CRI farão jus à Remuneração, a contar da Data de Integralização, conforme apuração descrita nas cláusulas abaixo.

* + 1. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização da respectiva Série dos CRI.
		2. A Remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios, equivalentes a [•] ([•] por cento) para os CRI Sênior e [•] ([•] por cento) para os CRI Subordinados, em conjunto com o produto da Atualização Monetária, ambos calculados com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Integralização de respectiva Série, até a data do seu efetivo pagamento, e após eventuais Amortizações Extraordinárias ou Resgates Antecipados, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 5.1.3. abaixo.
		3. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

 , onde:

**R =** Remuneração, nos termos deste Termo de Securitização;

 , onde:

**At =** Atualização Monetária, nos termos desta Cláusula;

 , onde:

**SDa** **=** Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série atualizado, antes do cômputo dos juros remuneratórios do mês, conforme Cláusula 4.1. acima. Valor em reais, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

**SDn =** Valor Nominal Unitário dos CRI deste Termo de Securitização relativo ao mês anterior, após a amortização (respeitado o Período de Carência), pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

**C =** Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: para cálculo do fator de variação em março, será utilizado o índice base do IPCA/IBGE de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

, onde:

C= ( NIa / NIb ) ^ (dup/dut)

OBS: caso o fator de variação seja inferior a 01, ou seja, negativo, utilizar-se-á C = 1.

**NIa** = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês de vigente;

**NIb** = Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao NIa;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização da respectiva Série ou a Data de Aniversário (a seguir definida) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo 'dup' um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo 'dut' um número inteiro.

Considera-se como "Data de Aniversário" o dia 18 (dezoito), de cada mês, conforme as datas da coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" previstas no Anexo [.] deste Termo de Securitização.

**VA** = Caso o número índice NIa ainda não esteja disponível até 03 (trêsdias úteis antes do pagamento da Remuneração, utilizar-se-á o fator de variação utilizado no mês anterior ao mês de referência. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

 , onde:

**J** = Valor unitário dos juros acumulados deste Termo de Securitização na data de atualização. Valor em reais, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

**SDn** = Conforme definido acima;

**FJ** = Fator de Juros calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

 , onde:

**i =** Juros remuneratórios, conforme Cláusula 4.1. acima;

**dcp =** Número de dias corridos entre a Data da Integralização da respectiva Série ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, o que ocorrer por último, e a data para o próximo evento, sendo dcp um número inteiro.

Considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia: (a) a partir da Data de Integralização da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas da tabela constante no Anexo II. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final da respectiva Série, resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme o caso.

* + - 1. No caso de indisponibilidade temporária do índice IPCA/IBGE, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa mensal produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Devedora, quando da divulgação posterior do índice IPCA/IBGE respectivo.
			2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do índice IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de índice IPCA/IBGE”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do índice IPCA/IBGE, a Emissora definirá, conforme aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, na qual deverá a Devedora participar e observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Índice Substitutivo”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou na Escritura, a mesma taxa diária produzida pelo último do índice IPCA/IBGE divulgado.
			3. Caso o índice IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e o índice IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios dos CRI, conforme Cláusula 4.1. acima, desde a Data de Pagamento imediatamente anterior da Remuneração da respectiva Série.
			4. Caso não haja concordância da Devedora sobre a Taxa Substitutiva, e consequentemente à nova Remuneração, deliberada em Assembleia Geral de Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre essa matéria, a Devedora poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) acatar a deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (ii) resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures das Séries já emitidas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Emissora, pelo valor nominal unitário não amortizado das Debêntures das respectivas Séries emitidas, nos termos da Escritura, acrescido da respectiva remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das respectivas Séries ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior das Debêntures das respectivas Séries, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do índice IPCA/IBGE será utilizada a mesma taxa diária produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado.
			5. A Devedora obriga-se a comunicar por escrito à Emissora, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, contados a partir da data da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, qual a alternativa escolhida de que trata a Cláusula 5.1.1.4. acima.
			6. A Atualização Monetária dos CRI será paga em conjunto com os juros Remuneratórios..
			7. Para fins de cálculo, a data de pagamento da Remuneração corresponde às datas previstas na coluna “Data”, da tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

**5.1.2.** Respeitado o Período de Carência, o cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

em que:

 = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*SDn* = conforme definido acima;

 = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com as tabelas que constam no Anexo II do presente Termo de Securitização.

##

## O saldo devedor unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, respeitado o Período de Carência, sem prejuízo do previsto nas cláusulas 4.5 e 4.6 acima.

## Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os mesmos encargos moratórios previstos abaixo.

## Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 - Balcão B3 nas Datas de Pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

## O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula Dezesseis abaixo, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

## Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

## Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento pela Emissora de todos os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

## CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

## Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 - Balcão B3, sendo a distribuição primária realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

## Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

## A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

## O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis , contado da primeira procura a potenciais Investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

## Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores.

## Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição da respectiva Série e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

## A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

## Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

## Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento, observado que a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta Pública Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da Oferta Pública Restrita.

## Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

## Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e apresente prospecto da referida oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

## Observado a Cláusula 6.4. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

## As declarações a serem emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, encontram-se anexas ao presente Termo de Securitização como Anexos IV, V e VI, respectivamente.

* 1. A Oferta Pública Restrita será registrada na Anbima, nos termos do artigo 12 do Código Anbima, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da Anbima.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

## Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 7.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.

## A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no respectivo Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI.

## A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3- Balcão B3.

## A subscrição e a integralização de cada Série dos CRI estarão sujeitas ao cumprimento das Condições Precedentes e ou das Condições Precedentes Adicionais da respectiva Série, conforme previsto neste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

## Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora.

## O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04 e nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

## Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados.

## Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representado pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

## Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias, objetos do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

## A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

## A Emissora declara que:

1. a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 01 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e 01 (uma) cópia simples (PDF) da Escritura, assim como caberá ao Agente Fiduciário a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) da (i) a Escritura; (ii) os Boletins de Subscrição Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) este Termo de Securitização; e (viii); os Boletins de Subscrição, desde que devidamente disponibilizados pela Emissora;
2. a custódia de uma via original de cada Documento da Operação, com exceção da Escritura de Emissão de CCI, será realizada pela Emissora; e
3. a cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora.

## A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos que causarem caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

## Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, referidos rendimentos serão aplicados pelo Emissora na Ordem de Pagamentos.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

1. pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
3. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
4. não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias relativas aos Créditos Imobiliários;
5. não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto na Cláusula 12.6 abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo.

## A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

## A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

## Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (exceto no caso da alínea “v” da Cláusula 10.1 acima), este deverá convocar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação do edital de convocação.

## Na Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

## A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pela maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

## A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

**10.5.** Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos CRI serão dados os Créditos Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Créditos Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

## A Emissora neste ato declara que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, das Garantias e das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora, em benefício dos Titulares de CRI;
5. os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;
6. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
7. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
8. este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

## A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula Dezesseis deste Termo de Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

## A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

## A Emissora notificará o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

1. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
2. submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
3. divulgar, até o dia anterior ao início das negociações suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, relativa aos 03 (três) últimos exercícios sociais encerrados, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
4. divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
5. manter os documentos mencionados no inciso “iii” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 03 (três) anos;
6. observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
7. divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário; e
8. fornecer as informações solicitadas pela CVM.
9. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (iv) desta cláusula; e
10. observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da ICVM nº 476/09.

## A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

## Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO

## O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas da Devedora, durante o período de vigência dos CRI, o valor anual de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), líquido de tributos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas deverão ser pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.

## Caso a Emissora ou a Devedora atrasem o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 12.1. acima, estarão sujeitas a multa moratória 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 ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

## As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data de integralização pela variação do IPCA/IBGE, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização, podendo tal atualização ser calculada *“pro-rata temporis”*, se necessário.

## A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida propriamente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração, ressalvando seu direito de num segundo momento se reembolsarem, após a realização do Patrimônio separado.

## As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

## No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI, após a emissão ou participação em reuniões ou conferências telefônicas ou assembleias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à: (i) a assessoria dos titulares de CRI; (ii) execução das garantias ou de CRI; (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI; (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) celebração de aditamento ao Termo, bem como, horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, pagas 05 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora.

## A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sem que possível, previamente, por escrito.

## Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gatos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta, por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

## Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

1. aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
2. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
3. sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;
4. estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
5. que verificou a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
6. que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

## O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas ou até sua efetiva substituição.

## São obrigações do Agente Fiduciário:

1. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
2. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
3. renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17para deliberar sobre sua substituição;
4. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
5. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
6. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
7. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
8. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
9. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
10. verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, baseado nas informações prestadas pela Emissora, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
11. examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
12. intimar a Devedora a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
13. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
14. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
15. verificar anualmente a manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias prestadas;
16. adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou, caso este não possua recursos suficientes para arcar com estes custos, deverá ser arcado pela Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado dos bens dados em garantia;
17. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17;
18. comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
19. manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
20. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
21. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17.

## Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

## 12.5.1. A Assembleia de Titulares de CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

* + 1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

## Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 12.5.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 07 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

## O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

## A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

## Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

## Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula Décima Terceira.

**13.1.1.** São exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares de CRI; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (vi) discussões envolvendo as Garantias; e (vii) alterações nas características dos CRI, entre outros.

## A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos respectivos CRI em Circulação.

## Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Créditos Imobiliários, às Garantias, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

## A Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13.3 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 08 (oito) dias para segunda convocação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido nas Cláusulas 13.10 ou 13.11 deste Termo de Securitização, conforme o caso, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

## Após tomar conhecimento da definição tomada pelos Titulares de CRI, seja através do Agente Fiduciário ou por conta própria, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

## Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

## A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

## Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

## Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

## O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

## A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

## Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações, serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

## Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as matérias relativas: (i) às Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor dos CRI, Remuneração, amortização de principal dos CRI e parcela bruta dos CRI (conforme o caso); (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, (v) a quaisquer renúncias ou alterações aos termos e condições previstos nos documentos de constituição das Garantias, (vi) ao Resgate Antecipado Facultativo; e/ou (vii) às Assembleias Gerais de Titulares de CRI previstas nesta Cláusula Treze; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

## As Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 08 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos da primeira convocação, sempre que possível.

## Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

## Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos e condições aqui previstos. Fica desde já dispensada Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3- Balcão B3; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

## As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

##

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

1. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas bancárias relacionadas às Contas Arrecadadoras e à Conta Centralizadora; (viii) despesas com o registro e publicação de atos societários da Emissora relacionados aos CRI, bem como as necessárias à realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável; (ix) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI; e (x) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários 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 comprovadas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrante do Patrimônio Separado, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
3. as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos, ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, desde que aprovadas previamente;
4. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; e
5. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

## A Emissora fará jus, as custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente ao valor bruto de R$ [•] ([•]), líquido de tributos, ao mês atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

[Nota IBS: Favor confirmar remuneração]

## A remuneração definida na Cláusula 14.2 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

## A Devedora é responsável pelas despesas ordinárias e recorrentes listadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

* 1. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.
	2. Eventuais custos suportados pela Emissora conforme Cláusulas 14.3. e 14.4. acima, deverão ser reembolsados pela Devedora ou descontados dos valores depositados na Conta Centralizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

* 1. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1. acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pela Devedora, conforme o caso.

## Observado o disposto nas Cláusulas 14.5. e 14.6 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

1. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1 acima; e
2. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o previsto na Cláusula 4.5.2. da Escritura.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS GARANTIAS

* 1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão das Garantias descritas abaixo. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.
	2. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, previstas em instrumentos em apartado:
1. garantia fidejussória em formato de Fiança, a ser constituída pelos Fiadores nos termos dispostos nesta Cláusula;
2. alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
3. alienação fiduciária da totalidade das quotas das Empresas Pontal, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
4. Cessão Fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
5. O Fundo de Liquidez (conforme abaixo definido);
6. o Fundo de Reserva (conforme abaixo definido); e
7. o Fundo de Obras (conforme abaixo definido).

**Fiança**

* + 1. Nos termos da Escritura os Fiadores são fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra data conforme previsto na Escritura), nos termos do artigo 275 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), de todas as Obrigações Garantidas atualmente existentes ou futuras.

* + - 1. Os Fiadores, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil, renunciam, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil.
			2. A Fiança continuará em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.
			3. Durante o prazo de vigência da Escritura, os Fiadores obrigam-se a pagar todos os valores que forem comprovadamente devidos à Emissora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Emissora aos Fiadores informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas.
			4. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Fiadores e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto na Escritura.
			5. Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídas em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento pela Devedora até a data do seu efetivo pagamento, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora, devidos nos termos da Escritura.
			6. Os Fiadores se sub-rogarão no crédito detido pela Emissora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiver honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Emissora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
			7. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Emissora, agindo conforme o disposto na Escritura, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
			8. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelos Fiadores com o fim destas escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora no âmbito da Escritura.
			9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Emissora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.
			10. Em razão da Fiança prestada, além do arquivamento na Junta Comercial, a Escritura e seus eventuais aditamentos, serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente a sede/domicílio das Partes que celebraram a referida Escritura.
			11. A Sra. Ana Carolina, conforme cláusula 4.13.2.11. da Escritura, anuiu com o fiança prestada pelo Sr. Ronaldo, nos termos e disposição aqui expostos, conforme o artigo 1.647, do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

**Alienação Fiduciária de Ações**

* + 1. Mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Pontal Participações, alienará fiduciariamente à Emissora, 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, de 02 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, a integralidade de sua participação societária, correspondendo à totalidade das ações representativas do capital social da Devedora.,
			1. Na presente data, com base no Estatuto Social da Devedora, a Alienação Fiduciária de Ações contempla: 600.000 (seiscentas mil) ações de titularidade da Pontal Participações, no valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) cada, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Devedora, totalmente integralizadas pela Pontal Participações.

**Alienação Fiduciária de Quotas**

* + 1. Mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, os sócios das Empresas Pontal, alienarão fiduciariamente à Emissora, 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, de 02 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo à totalidade das quotas representativas do capital social das Empresas Pontal.
			1. Na presente data, com base nos Contratos Sociais das Empresas Pontal, a Alienação Fiduciária de Quotas contempla:
1. 2.000.000 (duas milhões) de quotas de titularidade da Devedora, no valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) cada, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Atibaia Garden, totalmente integralizadas pela Devedora;
2. [•] ([•]) quotas de titularidade da Devedora, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Eni Teixeira (CPF/ME n° 788.596.469-87) (“Sra. Eni Teixeira”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade do Sr. Mateus Magri Mendes (CPF/ME n° 219.811.388-03) (“Sr. Matheus Magri”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Melissa Magri Mendes (CPF/ME n° 305.068.998-61) (“Sra. Melissa Magri”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]) e [•] ([•]) quotas de titularidade do Sra. Marcel Magri Mendes (CPF/ME n° 338.814.068-59) (“Sr. Marcel Magri” e, quando em conjunto com a Sra. Eni Teixeira, Sr. Matheus Magri e Sra. Melissa Magri, simplesmente “Terreneiros”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da [SPE], totalmente integralizadas pela Devedora e pelos Terreneiros; e [Nota iBS: Confirmar após recebimento dos Contratos Sociais das SPE´s dos Empreendimentos Vivendas do Arvoredo I e Vivendas do Arvoredo II].
3. [•] ([•]) quotas de titularidade da Devedora, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Eni Teixeira, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade do Sr. Mateus Magri, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Melissa Magri, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]) e [•] ([•]) quotas de titularidade do Sra. Marcel Magri, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da [SPE], totalmente integralizadas pela Devedora e pelos Terreneiros. [Nota iBS: Confirmar após recebimento dos Contratos Sociais das SPE´s dos Empreendimentos Vivendas do Arvoredo I e Vivendas do Arvoredo II].

**4.13.4.2.** Visando a obtenção pela Devedora de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da [SPE] e da [SPE], fica acordado, desde já que os Terreneiros poderão livremente se retirar da [SPE] e da [SPE] sem a anuência dos titulares dos CRI, desde que isso importe em cessão e transferência das quotas de sua titularidade diretamente para a [Devedora], de forma que o controle das Empresas Pontal não seja modificado e a Alienação Fiduciária de Quotas prejudicada. [Nota iBS: Confirmar se será a Devedora ou o Sr. Ronaldo que será titular das quotas, após recebimento dos Contratos Sociais das SPE´s dos Empreendimentos Vivendas do Arvoredo I e Vivendas do Arvoredo II].

**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**

* + 1. As Empresas Pontal firmarão, nesta data com a Emissora, o Contrato de Cessão Fiduciária, mediante o qual serão cedidos fiduciariamente a totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários.
			1. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios (conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária) que excederem a Ordem de Pagamentos, poderão, a exclusivo critério da Devedora, serem utilizados para amortizar o Valor Nominal Unitário das Debêntures.
			2. De acordo com as informações prestadas pelas Empresas Pontal, os Direitos Creditórios, atualmente existentes, provenientes dos Contratos Imobiliários, conforme descritos no Anexo IV do Contrato de Cessão, possuem o valor de R$ [•] ([•]). [Nota iBS: Pontal, favor confirmar se existem contratos de compra e venda do Empreendimento Garden Atibaia, para verificarmos permanência desta cláusula]

**Fundo de Liquidez**

* + 1. A Devedora concorda que a Emissora constitua na Conta Centralizadora, com os recursos decorrentes da integralização da 1ª Série, mediante a retenção de montante equivalente às 24 (vinte e quatro) primeiras parcelas da Remuneração decorrentes dos CRI já integralizados, um fundo de liquidez, destinado ao pagamento das Obrigações Garantidas dentro do Período de Carência (“Fundo de Liquidez”).

**Fundo de Reserva**

* + 1. A Devedora concorda que a Emissora constitua na Conta Centralizadora, mediante a retenção de 1% (um por cento) do total de recursos [líquidos] decorrentes da integralização de cada uma das séries das Debêntures, um fundo de reserva, destinado ao pagamento das Obrigações Garantidas (“Fundo de Reserva”).
			1. Caso por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, seja necessária a utilização dos recursos do Fundo de Reserva, a Emissora poderá, à seu exclusivo critério, recompor o Fundo de Reserva utilizando os recursos dos Direitos Creditórios ou, na inexistência ou insuficiência de tais recursos, notificar à Devedora para que proceda ao depósito dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, a qual deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, contados de notificação da Emissora, neste sentido.
			2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão investidos pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco ou operações compromissadas com liquidez diária, emitidas por instituições financeiras de primeira linha, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Fundo de Reserva deverão, desde que respeitado o Período de Carência, ser transferidos pela Emissora, até a data do pagamento da respectiva parcela dos CRI, para a Conta de Livre Movimentação, desde que não esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, e desde que respeitada a Ordem de Pagamentos (“Aplicações Financeiras Permitidas”).
			3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

**Fundo de Obras**

* + 1. A Devedora concorda que a Emissora constitua na Conta Centralizadora, mediante a retenção do total de recursos que sobejarem à Ordem de Liberação da 1ª Série de Debêntures e 100% (cem por cento) dos recursos líquidos da integralização de cada uma das séries subsequentes das Debêntures, observada a Ordem de Liberação das Séries Subsequentes de Debêntures, um fundo de obras (“Fundo de Obras”).
			1. A Devedora, a Emissora e os Fiadores encomendarão, previamente ao início de cada uma das obras dos Empreendimentos Imobiliários, um relatório de evolução de obras (“Relatório de Medição”), fornecido por empresa especializada contratada pela Emissora e custeada pela Devedora (“Medidor de Obras”). Referido relatório servirá de base para determinar o valor inicial do Fundo de Obras, e servirá de “marco zero” para que futuros Relatórios de Medição possam medir a evolução das obras.
			2. Mensalmente (ou em periodicidade menor, conforme solicitado pela Emissora), o Medidor de Obras visitará os Empreendimentos Imobiliários e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Emissora fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada.
				1. A Devedora tem ciência que as liberações de recursos do Fundo de Obras (i) serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e (ii) considerarão os valores já aplicados nos Empreendimentos Imobiliários, e portanto já medidos (*i.e*. no caso da Devedora incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição).
				2. As visitas do Medidor de Obras ocorrerão mesmo em meses que, por qualquer que seja o motivo, as obras tiverem evoluído pouco ou nada, hipótese em que será solicitado à Devedora informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.
			3. Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Devedora, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (*i.e*. num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para as Cedentes de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
			4. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Obras.
			5. Após a conclusão das obras e obtenção do “Habite-se“ ou documento equivalente, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Devedora na forma da Ordem de Pagamentos.
			6. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Obras, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

**Razões de Garantia**

* + 1. A partir de [•] e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Empresas Pontal deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações do fluxo total dos Contratos Imobiliários), nas Contas Arrecadadoras e posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, ao longo de um mês de competência sejam equivalentes a, pelo menos [•]% ([•] por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”).
			1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a partir de [•] e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Empresas Pontal deverão mensalmente assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, contemplando: (i) o valor das unidades em estoque, que serão calculadas com base no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, [•]% ([•] por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o presente Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”).
			2. Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, apenas os Direitos Creditórios que preencherem os seguintes requisitos:
1. Nenhuma parcela em atraso por mais de [•] dias;
2. Ser oriundo dos Empreendimentos Imobiliários;
3. Os 10 (dez) maiores devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios;
4. Os Direitos Creditórios não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Empresas Pontal; e
5. Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios.
	* + 1. Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor, as Empresas Pontal se obrigam a encaminhar a Emissora, mensalmente, no dia 05 (cinco) de cada mês, a relação das unidades em estoque com o preço da tabela de vendas vigente. O documento deverá ser assinado pelos respectivos representantes legais das Empresas Pontal.
			2. As Razões de Garantia serão apuradas mensalmente, no dia 18 (dezoito), pela Emissora. A apuração da Debenturista será realizada com base no relatório disponibilizado pelo Servicer e contemplará os recursos que transitaram nas Contas Arrecadadoras, no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao mês de apuração.
			3. Na hipótese de o Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração das Razões de Garantia da garantia também sofrerá atraso.
			4. Se as Razões de Garantia excederem ao percentual estipulado na cláusula acima, as Empresas Pontal poderão conceder desconto aos Compradores das Unidades em valor compatível à diferença a maior das Razões de Garantia.
			5. Na hipótese de desenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal e/ou Razão de Garantia do Saldo Devedor a Devedora deverá reforçar a presente Garantia conforme estabelecido na Cláusula 15.2.9. abaixo.

**Reforço de Garantia**

* + 1. Em caso de desenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal e/ou Razão de Garantia do Saldo Devedor, a Devedora, deverá, no prazo de [•] ([•]) dias contados da data do recebimento de notificação da Emissora nesse sentido, reforçar a Cessão Fiduciária, mediante a apresentação de novos direitos creditórios (“Reforço” e “Novos Direitos Creditórios”, respectivamente).
			1. Os Novos Direitos Creditórios para o Reforço serão originados de outros empreendimentos de propriedade da Devedora ou do grupo econômico da Devedora, que não os Empreendimentos Imobiliários, desde que o empreendimento em questão tenha sido previamente aprovado pela assembleia geral dos titulares dos CRI.
			2. Para efeitos da Cláusula 15.2.9.1. acima, a Devedora deverá ter notificado previamente à Emissora quanto a possível utilização dos Novos Direitos Creditórios e, a Emissora deverá ter concluído, de forma satisfatória e anteriormente ao Reforço, auditoria de verificação do lastro e *due diligence* em tal novo empreendimento, podendo, inclusive, contratar terceiros para esse fim, cujos custos serão arcados pela Devedora.

**Disposições Comuns às Garantia**

* 1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Devedora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.
		1. Correrão por conta da Devedora todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.
		2. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.
		3. Na forma estipulada neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às Obrigações Garantidas, solicitando à Emissora todos os documentos e informações necessários para tanto, comprometendo-se, portanto, a Devedora e os Fiadores a entregá-los à Emissora.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

## Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e em outro jornal de grande circulação, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula Treze, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a data de emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

## 16.1.1. A publicação mencionada na Cláusula 16.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 01 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## 16.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores desta cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

## 16.3. As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberarem pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida assembleia, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033/2004"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração, conforme artigo 76, inciso I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei nº 8.981/1995"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei n.º 11.033/2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Os investidores qualificados como pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei n.º 8.981/1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

Na hipótese de investimento em CRI realizado por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019 com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 07 de junho de 2010.

(b) IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de zero por cento no ingresso e à alíquota de zero por cento no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306/2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

(c) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), estão potencialmente sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

## 18.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, nos termos das declarações constantes do Anexo VI deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES

## 19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo indicados e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos respectivos endereços informados, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

*Se para a Emissora:*

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141,

Vila Olímpia, São Paulo/SP

CEP 04.551-010

A/C: César Reginato Ligeiro

Telefone: [•] (+55 11) 94501-1742

E-mail: [•] cesar@basesecuritizadora.com

*Se para a Emissora:*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conj. 1.401,

Itaim Bibi, São Paulo/SP

CEP 04.534-002

At.: [•]

Telefone: (+55 [•]) [•]

E-mail: [•]

## CLÁUSULA VIGÉSIMA – FATORES DE RISCO

## 20.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão:

**RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO**

1. *Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.* A securitização de Créditos Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

1. *Credores Privilegiados (MP 2.158-35).* A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos recursos oriundos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI após o pagamento das obrigações da Emissora.

1. *Inflação*. No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

1. *Política Monetária*. O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

1. *Ambiente Macroeconômico Internacional*. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

**FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA**

1. *Risco da não realização da carteira de ativos*. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.
2. *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as CCI, as Garantias e os recursos oriundos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.
3. *Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários*. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os Investidores poderão reduzir a demanda dos Investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.
4. *Manutenção do Registro junto à CVM*. A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.
5. *Crescimento da Emissora e de seu Capital*. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI.
6. *A Importância de uma Equipe Qualificada*. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

**RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

1. *Risco Tributário*. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15% (quinze por cento). De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.
2. *Baixa Liquidez no Mercado Secundário*: Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
3. *Riscos de Insuficiência das Garantias*: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Não obstante o exposto acima, os CRI serão integralizados anteriormente à Devedora possuir uma carteira imobiliária, referente à venda das Unidades, que gerariam os Direitos Creditórios e consequentemente serviriam como garantia para a Devedora honrar com o adimplemento dos Créditos Imobiliários.

1. *Risco em Função da Dispensa de Registro*: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
2. *Risco de Estrutura*: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
3. *Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI:* Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.
4. *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto no parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514/97, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Emissora poderá ser insuficiente para quitar as suas obrigações perante os respectivos Titulares de CRI.
5. *Risco Decorrente de Ações Judiciais:* Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora ou dos garantidores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode afetar negativamente a capacidade da Devedora ou dos garantidores em efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI ou manter as Garantias válidas e eficazes, conforme o caso.
6. *Demais Riscos relacionados às Garantias:* Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados no respectivo contrato de garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI.

1. *Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito da Devedora*. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido neste Termo de Securitização.
2. *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
3. *Risco com relação ao setor de atuação da Devedora:* As instabilidades econômicas, políticas e financeiras do Brasil e no mundo podem afetar a Devedora negativamente.
4. *Risco de desvalorização dos imóveis que compõem os Empreendimentos Imobiliários*: O investimento nos CRI deve levar em consideração o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Empreendimentos Imobiliários. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Empreendimentos Imobiliários. Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local de referido imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos de referido imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros. Qualquer tipo de desvalorização no valor dos Empreendimentos Imobiliários poderá impactar a excussão das Garantias e, consequentemente, o retorno aos Titulares de CRI.
5. *Demais Riscos:* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

## Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

## Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização.

## Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 13.14. acima.

## Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – ASSINATURA ELETRÔNICA

* 1. As Partes concordam que a Escritura será assinada digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.
	2. Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “nesta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

**23.1.** Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**23.2.** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é firmado em 01 (uma) única via, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

[página de assinaturas a seguir]

[*o restante da página foi intencionalmente deixado em branco*]

(*Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1° Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado entre a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em [•] de [•] de 2021*)

|  |
| --- |
| **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.***Emissora* |

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** Agente Fiduciário |
|  |
|  |

TESTEMUNHAS

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
|  |  |

**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**  | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, [•]/[•]/2021. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | [•] | **NÚMERO** | [•] | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL |
| **1. EMISSORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95 |
| ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia  |
| CEP | 04.551-010 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**  |
| CNPJ/ME: 15.227.994.0004-01  |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401  |
| CEP | 04534-002  | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **3. DEVEDORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **PONTAL ENGENHARIA S.A.** |
| CNPJ/ME: 41.692.354/0001-21 |
| ENDEREÇO: Avenida Rio Branco, 00115, Pav 19, Centro |
| CEP | 20.040-004 | CIDADE | Rio de Janeiro | UF | RJ |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO**  |
| *Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A.*,firmado em [•] de [•] de 2021, no valor de até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Escritura”). |

|  |
| --- |
| **5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** |
| Empreendimento | Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis | Endereço Completo com CEP |
| Vivendas do Arvoredo I | [•] | [•] | [•] |
| Vivendas do Arvoredo II | [•] | [•] | [•] |
| Garden Atibaia | [•] | [•] | [•] |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| Prazo Total | [•] dias. |
| Valor de Principal | R$ [•] (•). |
| Remuneração | As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a [•] % ([•] por cento) para os CRI Sênior e [•] % ([•] por cento) para os CRI Subordinado, ambas ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a primeira data de integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura, e respeitado o Período de Carência.  |
| Data de Vencimento Final | [•] de [•] de [•]. |
| Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa | Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura.  |
| Amortização Extraordinária Compulsória | Nos termos da Escritura, sempre que houver a quitação de cada um dos Direitos Creditórios, mediante repasse bancário, tais recursos serão integralmente utilizados pela Emissora dos CRI para a amortização extraordinária dos CRI. |
| Aquisição Facultativa | Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures. |
| Encargos Moratórios | Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido. |
| Periodicidade de Pagamento | Respeitado o Período de Carência, o saldo do valor nominal unitário das Debêntures será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura. |
| Local de Pagamento | Na forma descrita na Escritura. |
| Garantias Reais Imobiliárias | Não há.  |

**ANEXO II**

**FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI**

[•]

**ANEXO III**

**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

 [•]

**ANEXO IV**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

**ANEXO V**

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 E NO ARTIGO 11, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 17**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Emissora”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

**ANEXO VI**

**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* celebrado, em [•] de [•] de 2021, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a **PONTAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Rio Branco, 00115, Pav 19, Centro, Cep 20.040-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.692.354/0001-21, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial sob o NIRE 332. 1133767-3 (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário série [•], número [•] (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

 **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Instituição Custodiante*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  |  |

**ANEXO VII**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período da utilização dos recursos** | **Dados dos Empreendimentos Imobiliários** |  | **Valor Total à ser Utilizado por Período** | **Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série** | **Valor Total à ser Utilizado**  | **Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na oferta** |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Série da Debênture** |
| [●] | [●] | Vivendas do Arvoredo I | 136.704 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | Vivendas do Arvoredo II | 136.703 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | Atibaia Garden Incorporadora SPE Ltda. | Garden Atibaia | 74.203 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| **Total** |   |   |   |   |

**ANEXO VIII**

**OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO**

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 1ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 16.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 16.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de ImóvelAlienação Fiduciária de quotasFundo de ReservaFiançaCessão Fiduciária de Direitos de Crédito |
| Data de emissão: | 17 de maio 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2036 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 10,0000% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

**ANEXO IX**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002 Cidade / Estado: São Paulo/SPCNPJ/ME nº: 15.227.994.0004-01 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes FariaNúmero do Documento de Identidade: 0115418741CPF/ME nº: 058.133.117-69 |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRINúmero da Emissão: [•]Número da Série: [•]Emissora: Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95Quantidade: [•] ([•]) CRIForma: Nominativa escritural |

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3- Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

**ANEXO X**

**DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

[•]

**ANEXO XI**

**LISTA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À OPERAÇÃO**

[•]

**ANEXO XII**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1° Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BASE SECURITIZADORA S.A.** (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Debênture foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período da utilização dos recursos** | **Dados dos Empreendimentos Imobiliários** |  | **Valor Total Utilizado por Período** | **Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série** | **Valor Total Utilizado**  | **Percentual total utilizado, com relação ao valor total captado na oferta** |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Série da Debênture** |
| [●] | [●] | Vivendas do Arvoredo I | 136.703 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | Vivendas do Arvoredo II | 136.704 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | Atibaia Garden Incorporadora SPE Ltda. | Garden Atibaia | 74.203 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| **Total** |   |   |   |   |

São Paulo, [•] de [•] de 2021

**PONTAL ENGENHARIA S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |