TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

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

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 35.082.277/0001-95

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**I – PARTES**

- na qualidade de emissora e securitizadora:

1. **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

- na qualidade de agente fiduciário:

1. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

**RESOLVEM** as Partes, em consideração às premissas acima, celebrar o presente Termo de Securitização, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas.

**II – CLÁUSULAS**

# CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

* 1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

|  |  |
| --- | --- |
| “Agência de Rating”: | A **[•]**, [qualificação], agência responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores.  [iBS: Favor indicar a Agência de Rating.] |
| “Agente Fiduciário”: | Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| “Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749”: | A alienação fiduciária das quotas de emissão da SPE 749, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, firmado nesta data, entre a SPE 749, o Sr. Ernandez Pereira, a Precal e a Securitizadora. |
| “Alienações Fiduciárias de Imóveis”: | São: **(i)** a Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia; e **(iii)** a Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais, quando mencionadas em conjunto. |
| “Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo”: | A alienação fiduciária dos Imóveis Condomínio Campo Belo, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, firmado em [•] de [•] de 2021, entre a [Servic] e a Securitizadora. |
| “Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia”: | A alienação fiduciária dos Imóveis Condomínio Vitória Régia, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, firmado nesta data, entre a [Servic] e a Securitizadora. |
| “Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais” | A alienação fiduciária dos Imóveis Áreas Adicionais, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, firmado nesta data, entre a [Servic] e a Securitizadora.  [iBS: Favor encaminhar relação de imóveis que farão da presente Garantia.] |
| “Amortização Extraordinária”: | A amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, deste Termo de Securitização. |
| “Amortização Programada”: | A amortização programada dos CRI, a ser realizada integralmente na Data de Vencimento, calculada conforme Cláusula VI, deste Termo de Securitização. |
| “Anexos”: | Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito. |
| “Aplicações Financeiras Permitidas”: | Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo. |
| “Assembleia dos Titulares do CRI”: | Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, cujas matérias e ordem de convocação estão previstas neste Termo de Securitização. |
| “Atualização Monetária”: | É a variação do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde que positiva e, caso a variação seja negativa, deve ser desconsiderada. |
| “Aviso de Recebimento”: | O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula. |
| “B3 – Segmento CETIP UTVM”: | Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO,** sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.346.601/0001-25, segmento CETIP UTVM, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira. |
| “BACEN”: | O Banco Central do Brasil. |
| “Banco Liquidante”: | **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, Torre Olavo Setubal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados neste Termo de Securitização. |
| “Boletim de Subscrição”: | O boletim de subscrição por meio do qual os Titulares dos CRI subscreverão os CRI. |
| “Brasil” ou “País”: | A República Federativa do Brasil. |
| “Câmara”: | A Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB. |
| “Cartório de Registro de Títulos e Documentos”: | Cartório de Registro de Títulos e Documentos dos municípios onde se localizam as sedes das Partes. |
| “CCB Antiga”: | É a Cédula de Crédito Bancário nº 040, emitida pela Servic,no montante total de R$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais), celebrada em 19 de setembro de 2017,em favor da **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89, por meio do qual, concedeu o Financiamento às Emitentes para o desenvolvimento das obras dos Loteamentos. |
| “CCB Servic”: | É a Cédula de Crédito Bancário nº [•], emitida pela Servic em [•] de abril de 2021, em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento à Servic, para **(i)** realizar o pré-pagamento da CCB Antiga, de modo a gerar disponibilidade de caixa, suficiente para fazer frente à finalização das obras dos Loteamentos, bem como, para o **(ii)** efetivo desenvolvimento das obras dos Empreendimentos. |
| “CCB Precal”: | É a Cédula de Crédito Bancário nº [•], emitida pela Precal em [•] de abril de 2021, em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento à Precal, para **(i)** reembolso de despesas incorridas pela Precal no desenvolvimento das obras dos Loteamentos; para **(ii)** finalização das obras dos Loteamentos; e para **(ii)** o efetivo desenvolvimento das obras dos Empreendimentos. |
| “CCI”: | 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, a serem emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB Servic e da CCB Precal. |
| “Cedente” | **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, credora dos créditos imobiliários cedidos à Emissora para vinculação aos CRI. |
| “Certificados de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI”: | Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos na forma da Lei nº 9.514/97, e distribuídos pelo Coordenador Líder mediante oferta pública com esforços restritos de colocação, a Investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os quais terão lastro nos Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI. |
| “Cessão de Créditos”: | Significa a cessão definitiva e onerosa, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários vinculados à CCB Servic e à CCB Precal. |
| “Cessão Fiduciária”: | A cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes dos Loteamentos, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “CETIP21”: | O ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM. |
| “CMN”: | O Conselho Monetário Nacional. |
| “CNPJ/ME”: | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia. |
| “Código Anbima”: | Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. |
| “Código Civil”: | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Código de Processo Civil”: | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “COFINS”: | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social. |
| “Compradores”: | Nos termos dos Contratos Imobiliários celebrados e a serem celebrados, são as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Lotes, que se obrigaram e se obrigarão, por tais contratos, ao pagamento dos Direitos Creditórios. |
| “Condições para Liberação dos Recursos”: | A integralização dos CRI, pelos investidores dos CRI, e a consequente liberação do Preço de Cessão, ocorrerá após o integral e cumulativo cumprimento das seguintes condições:   1. A assinatura pelos respectivos representantes legais da CCB Servic, da CCB Precal e dos demais Documentos da Operação; 2. A conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica das Emitentes, dos Fiadores e dos Loteamentos; 3. A conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório do Servicer; e 4. A não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado da CCB Servic e da CCB Precal. |
| “Condições Precedentes”: | Verificado pela Securitizadora o cumprimento pelas Emitentes das Condições para Liberação dos Recursos, será realizada a retenção prevista na Ordem de Pagamentos, o valor remanescente será disponibilizado na Conta Autorizada, nos termos e condições previstos nas Cláusulas 2.6 e 2.7 da CCB Servic e da CCB Precal, após o cumprimento das seguintes condições:   1. Apresentação do Contrato de Cessão registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das suas partes signatárias; 2. a prenotação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749 no Cartório de Registro de Imóveis competente; 3. a prenotação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749 na Junta Comercial Competente; 4. a prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo no Cartório de Registro de Imóveis competente; 5. a prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia no Cartório de Registro de Imóveis competente; 6. a prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais no Cartório de Registro de Imóveis competente; 7. a apresentação da opinião legal, realizada por escritório de advocacia, em condições satisfatórias à Securitizadora; 8. a subscrição da totalidade dos CRI; e 9. a integralização da totalidade dos CRI. |
| “Conta Autorizada Precal”: | Conta Corrente mantida no Banco [•] ([•]), Agência nº [•], Conta Corrente nº [•], de livre movimentação e de titularidade da Precal. |
| “Conta Autorizada Servic”: | Conta Corrente mantida no Banco [•] ([•]), Agência nº [•], Conta Corrente nº [•], de livre movimentação e de titularidade da Servic. |
| “Contas Autorizadas”: | São a Conta Autorizada Precal e a Conta Autorizada Servic, quando mencionadas em conjunto. |
| “Conta Centralizadora”: | Conta Corrente mantida no Banco [•] ([•]), Agência nº [•], Conta Corrente nº [•], de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI, os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante a instituição de Regime Fiduciário. |
| “Contrato de Cessão”: | O “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”,* celebrado em [•] de abril de 2021, entre a Cedente e a Emissora. |
| “Contrato de Distribuição” | O “*Contrato de Distribuição Pública, sob o regime de melhores esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A*”, celebrado em [•] de abril de 2021, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder. |
| “Contrato de Servicing”: | *O “Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Monitoramento de Carteira de Créditos*”, celebrado entre a Securitizadora e o Servicer, firmado nesta data. |
| “Contrato Imobiliário” ou “Contratos Imobiliários”: | São os [*“Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra dos Lotes dos Loteamentos”],* atuais e futuros, por meio dos quais os Compradores adquiriram das Fiduciantes os Lotes dos Loteamentos. |
| “Coordenador Líder”: | É a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na 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 sob o nº 03.751.794/0001-13. |
| “CPF/ME”: | Cadastro Nacional das Pessoas Físicas, do Ministério da Economia. |
| “Créditos do Patrimônio Separado”: | A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada **(i)** pelos Créditos Imobiliários; **(ii)** pelos Direitos Creditórios, presentes e futuros, conforme constituídos ou que venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; **(iii)** pelos Fundos de Garantia; e **(iv)** pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens “i” a “iii”, acima, conforme aplicável. |
| “Créditos Imobiliários”: | Significa **(i)** a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB Servic e na CCB Precal, bem como **(ii)** todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Emitentes, ou titulados pela Cedente, por força da CCB Servic e na CCB Precal, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB Servic e na CCB Precal, que compõem o lastro dos CRI, ao qual estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, e cujas principais características estão descritas no Anexo I-A e Anexo I-B do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização. |
| “CRI em Circulação”: | São todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos **(i)** aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora; **(ii)** os de titularidade de empresas por ela controladas; e **(iii)** os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações. |
| “CSLL”: | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data da Integralização”: | A data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos subscritores. |
| “Data de Aniversário”: | Significa todo dia [10] [(dez)] de cada mês. |
| “Data de Emissão”: | A data de emissão dos CRI objeto do presente Termo de Securitização, correspondente, para todos os efeitos legais, ao dia [•] de abril de 2021; |
| “Data de Pagamento da Remuneração”: | Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, neste Termo de Securitização. |
| “Data de Vencimento Final”: | A data de vencimento dos CRI objeto do presente Termo de Securitização, correspondente, para todos os efeitos legais, ao dia [•] de abril de 2036; |
| “Decreto nº 6.306/2007”: | O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado. |
| “Decreto nº 8.426/2015”: | O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado. |
| “Despesas”: | Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização. |
| “Dia Útil” ou “Dias Úteis”: | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. |
| “Direitos Creditórios”: | Os direitos creditórios, presentes e futuros, inclusive aqueles celebrados após a assinatura deste Contrato de Cessão, devidos pelos Compradores, nos termos dos Contratos Imobiliários, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas, que compõem o Anexo II do Contrato de Cessão. |
| “Documentos da Operação”: | Significam, quando mencionados em conjunto: **(i)** a CCB Servic; **(ii)** a CCB Precal; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** as Escrituras de Emissão de CCI; **(v)** o presente Termo de Securitização; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o Contrato de Servicing; **(viii)** o instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749; **(ix)** o instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo; **(x)** o instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia; e **(xi)** o instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais. |
| “Emissão”: | A presente emissão dos CRI das 1ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários. |
| “Emissora” ou “Securitizadora”: | **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| “Emitentes”: | A Servic e Precal, quando mencionadas em conjunto. |
| “Empreendimentos”: | São os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo III da CCB Servic e da CCB Precal. |
| “Escrituras de Emissão de CCI”: | É a Escritura de Emissão de CCI Servic e a Escritura de Emissão de CCI Servic, quando mencionadas em conjunto. |
| “Escritura de Emissão de CCI Servic”: | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária e sob a Forma Escritural*”, celebrado em [•] de abril 2021, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante. |
| “Escrituras de Emissão de CCI Precal”: | Os “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária e sob a Forma Escritural*”, celebrados em [•] de abril 2021, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários oriundos da CCB Servic e da CCB Precal, respectivamente. |
| “Escriturador”: | **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64. |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: | Os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos na Cláusula XIII, deste Termo de Securitização. |
| “Fiadores”: | O Sr. Carlos João, o Sr. Eduardo Lima e o Sr. Ricardo Lima, quando mencionados em conjunto. |
| “Fiança”: | É a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal. |
| “Fiduciantes”: | São a SPE 749 e a Servic, quando mencionadas em conjunto. |
| “Financiamento”: | Financiamento concedido pela Cedente e, após a presente Cessão de Créditos, pela Cessionária, às Emitentes, por meio da emissão da CCB Servic e da CCB Precal, para aplicação dos recursos conforme Quadro VIII de referidas cédulas, totalizando o montante de [R$ 15.220.000,00 (quinze milhões e duzentos e vinte mil reais)]. |
| “Fundos de Garantia”: | Significa: **(i)** o Fundo de Reserva; e o **(ii)** o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto. |
| “Fundo de Obras”: | Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um fundo de obras, composto de recursos retidos nos termos da Ordem de Pagamentos, no valor necessário à conclusão das obras dos Loteamentos, constituído nos termos da Cláusula VIII, deste Termo de Securitização. |
| “Fundo de Reserva”: | Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um fundo de reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora, composto e recomposto mediante retenção de recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme Ordem de Pagamentos, e contará com valor mínimo equivalente à R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), constituído nos termos da Cláusula VIII, deste Termo de Securitização.  [iBS: Confirmar o valor mínimo do Fundo de Reserva. Nesse sentido, estamos aguardando a confirmação do César sobre o valor de 3 PMT.] |
| “Garantias”: | **(i)** Fiança; **(ii)** Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; **(iii)** constituição dos Fundos de Garantia; **(iv)** a Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749; e **(v)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis. |
| “Imóveis Condomínio Campo Belo”: | Os imóveis objetos das matrículas nº 16.934, nº 19.842, nº 16.934, nº 26.648, nº 26.646, nº 26.643, nº 13.019 (lotes 91, 185, 186 e 187), nº 26.644, nº 26.645 e nº 27.488, todas do registradas no 1º Tabelionato de Registro de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará. |
| “Imóveis Condomínio Vitória Régia”: | Os imóveis objetos das matrículas nº26.650 (lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31), nº 26.651 (lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15) e nº 16.266 (lotes 13, 14, 15 e 16), todas do registradas no 1º Tabelionato de Registro de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará. |
| “Imóveis Áreas Adicionais”: | [•]  [iBS: Favor indicar as matrículas correspondentes.] |
| “Instituição Custodiante” | É a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, qualificada acima. |
| “Instrução CVM nº 76/88”: | Instrução CVM nº 76, de 20 de abril de 1988, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 400/03”: | Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 414/04”: | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 480/09” | Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 539/13”: | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 583/16”: | Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016. |
| “Investidores” ou “Titulares dos CRI”: | Os investidores que sejam titulares de CRI. |
| “Investidores Profissionais”: | Investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13. |
| “Investidores Qualificados”: | Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13. |
| “IOF/Câmbio”: | Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| “IOF/Títulos”: | Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “IPCA/IBGE”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “IRPJ”: | Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| “IRRF”: | Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei nº 4.728/65”: | Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada. |
| “Lei nº 6.015/73”: | Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. |
| “Lei nº 6.385/76”: | Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei nº 6.766/79”: | Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada. |
| “Lei nº 7.689/88”: | Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada. |
| “Lei nº 8.981/95”: | Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.307/96”: | Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.514/97”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.532/97”: | Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei nº 11.033/04”: | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “Lei nº 12.846/13”: | Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada. |
| “Lei nº 13.169/15”: | Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015, conforme alterada. |
| “Loteamentos”: | Compreende aos seguintes loteamentos: **(i)** o “Loteamento Jardim das Flores I”, desenvolvido na modalidade de loteamento imobiliário, nos termos da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 20.225, do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará; e **(ii)** o “Loteamento Jardim das Flores II”, desenvolvido na modalidade de loteamento imobiliário, nos termos da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 20.742, do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará. |
| “Lotes”: | Os lotes decorrentes do desenvolvimento dos Loteamentos. |
| “MDA”: | Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM. |
| “Medida Provisória nº 2.158-35/01”: | Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. |
| “Obrigações Garantidas”: | Correspondem a **(i)** todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Emitentes na CCB Servic e na CCB Precal, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB Servic e na CCB Precal, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos; **(ii)** todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Emitentes neste Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento da ordem de aplicação de recursos previstas na CCB Servic e na CCB Precal, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio e custos com a excussão das Garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos. |
| “Oferta”: | A distribuição pública com regime de melhores esforços dos CRI realizada nos parâmetros estabelecidos neste Termo de Securitização. |
| “Operação”: | A presente operação de securitização de créditos imobiliários lastrados nas CCI, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação. |
| “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. Pagamento das despesas do Patrimônio Separado; 2. Pagamento das Despesas recorrentes da Operação, conforme listadas no Anexo II da CCB Servic e da CCB Precal; 3. Pagamento da Remuneração; 4. Reconstituição do Fundo de Reserva, em montante suficiente para o seu reenquadramento, na hipótese do mesmo estar desenquadrado; 5. Pagamento dos tributos cuja responsabilidade de recolhimento seja da Emissora; 6. Pagamento de eventuais outras despesas extraordinárias da Operação; 7. Pagamento de eventuais encargos moratórios, conforme definidos na CCB Servic e na CCB Precal, se aplicáveis; e 8. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. |
| “Partes” e “Parte”: | Significa a Securitizadora e o Agente Fiduciário, mencionados em conjunto ou separadamente, respectivamente. |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário pela Securitizadora, nos termos da Seção VI da Lei nº 9.514/97, composto pelos **(i)** Créditos do Patrimônio Separado; e **(ii)** Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas do Patrimônio Separado. |
| “PIS”: | Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| “Precal”: | **PRECAL CONSTRUTORA EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719/C, Sala C, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.717.641/0001-12. |
| “Preço de Cessão”: | O valor do Financiamento, a ser pago pela Emissora às Emitentes nas devidas proporções previstas na CCB Servic e na CCB Precal, por conta e ordem da Cedente, em contrapartida à Cessão de Créditos, condicionado à efetiva distribuição dos CRI aos Titulares dos CRI, a ser realizado conforme estabelecido na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão, após cumprimento das Condições Precedentes, bem como após a retenção na Conta Centralizadora dos seguintes valores: (i) constituição dos Fundos de Garantia; e (ii) pagamento das Despesas Inicias da Operação, listadas no Anexo II das CCB Servic e da CCB Precal. |
| “Preço de Integralização”: | O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado e acrescido da Remuneração desde a Data da Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização. |
| “Regime Fiduciário”: | O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Securitizadora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis. |
| “Regulamento”: | Significa o Regulamento da Câmara. |
| “Relatório de Auditoria”: | O relatório de Due Diligence tem por objeto identificar e avaliar aspectos jurídicos e potenciais contingências relativas aos targets analisados, com base nos documentos, informações e certidões recebidos até [•] de abril de 2021. |
| “Relatório de Medição”: | É o relatório de evolução de obras, elaborado pela **HARCA ENGENHARIA EIRELI**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.620.442/0001-48, indicando o desenvolvimento das obras dos Loteamentos, bem como dos Empreendimentos. |
| “Relatório de Servicer”: | O relatório de auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários a ser elaborado pelo Servicer e entregue, mensalmente, à Securitizadora, para fins de acompanhamento da carteira de Direitos Creditórios. |
| “Remuneração”: | Taxa efetiva de juros de [16]% ([dezesseis] por cento) ao ano para os ao ano, base [360 (trezentos e sessenta)] Dias Úteis; |
| “Resgate Antecipado”: | O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses previstas na Cláusula VII deste Termo de Securitização. |
| “Resolução CMN nº 2.689” | A Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000. |
| “Resolução CMN nº 4.373”: | A Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 |
| “Servic”: | **SERVIC CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 83.904.854/0001-20. |
| “Servicer”: | É a **CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. - ME.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 13º Andar, Jardim Goiás, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21. |
| “Sociedades”: | São as sociedades que, relativamente às Emitentes e/ou aos Fiadores sejam coligadas, controladoras, interligadas ou controladas, assim consideradas de acordo com a definição prevista no artigo 243 e parágrafos da Lei de Sociedades por Ações e na legislação fiscal. |
| “SPE 749”: | **LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DAS FLORES 749 SPE LTDA**., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Avenida Floriano Peixoto, nº 1.719/E, Sala E, Centro, CEP 68.743-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.397.410/0001-74. |
| “Sr. Carlos João” | **CARLOS JOÃO GRIPP**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2563895, inscrito no CPF/ME sob o nº 067.774.492-72, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Avenida Universitária, nº 370, Casa 39, Condomínio Campo Belo, Bairro Santa Lídia, CEP 68.746-360. |
| “Sra. Carine Adriane”: | **CARINE ADRIANE SEFRIN GRIPP**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, advogada, portadora da Cédula de Identidade nº 5428417 - PC/PA, inscrita no CPF/ME sob o nº 864.580.002-00, residente e domiciliada na Cidade de Castanhal, Estado de Pará, na Alameda Orquidia, nº 38, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360. |
| “Sr. Eduardo Lima” | **EDUARDO LIMA GRIPP**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 4446459 – PC/PA, inscrito no CPF/ME sob o nº 780.215.292-53, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado de Pará, na Alameda Orquídea, nº 38, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360. |
| “Sr. Ernandez Pereira”: | **ERNANDEZ PEREIRA BERNARDO**, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 5555036 PC/PA e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 895.455.832-15, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado do Pará, na Travessa Rio Grande do Norte, nº 06, Anexo Almeda Projetada, Nova Olinda, CEP 68.742-050. |
| “Sr. Ricardo Lima”: | **RICARDO LIMA GRIPP**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 17979 - OAB/PA, inscrito no CPF/ME sob o nº 957.558.452-04, residente e domiciliado na Cidade de Castanhal, Estado de Pará, na Avenida Universitária, nº 39, Bairro Santa Lidia, CEP 68.746-360. |
| “Tabela Vigente”: | A tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização. |
| “Taxa de Administração”: | A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ [•] ([•]), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada *pro rata [temporis/die]* se necessário, a que a Emissora faz jus. |
| “Termo de Securitização”: | Este *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”*, instrumento pelo qual a Securitizadora emitirá os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. |
| “Titular(es) dos CRI”: | Significa os investidores que subscreverão os CRI, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição. |
| “TVO”: | São os respectivos Termos de Verificação de Obras, expedidos pela autoridade competente para indicar a conclusão satisfatória das obras dos Loteamentos. |
| “Valor Global”: | Significa o valor de [R$ 15.220.000,00 (quinze milhões e duzentos e vinte mil reais)]. |
| “Valor Nominal Unitário”: | Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais). |

* 1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.
  2. A Emissão, regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de [Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária/Reunião de Conselho de Administração] da Emissora, realizada em [•] de [•] de [•], cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº [•], na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R$ [•] ([•]).

# CLÁUSULA II – DOS REGISTROS E DECLARAÇÕES

* 1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do seu Anexo VI.
  2. Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
  3. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, são apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.
  4. Os CRI serão depositados:

1. para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM; e
2. para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM.

# CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

1. Os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB Servic e da CCB Precal, representados pelas CCI, são vinculados ao presente Termo de Securitização, sendo que suas características específicas estão descritas no Anexo I-A e Anexo I-B deste Termo de Securitização, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.
2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes da CCB Servic e da CCB Precal, com valor nominal total de R$ [15.220.000,00 (quinze milhões e duzentos e vinte mil reais)] na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão.
3. Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.
4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

Custódia

1. As vias negociáveis da CCB Servic e da CCB Precal, referente aos Créditos Imobiliários, e 01 (uma) via das Escrituras de Emissão de CCI, deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que verificará, entre outros aspectos, os poderes dos signatários das Escrituras de Emissão de CCI, as autorizações societárias necessárias para a celebração das Escrituras de Emissão de CCI, a compatibilidade das características dos Créditos Imobiliários com as CCI, a utilização dos recursos da CCB Servic e da CCB Precal pelas Emitentes nos termos do próprio documento, bem como a formalização da CCB Servic e da CCB Precal nos termos da legislação aplicável.
2. Uma via das Escrituras de Emissão de CCI deverá ser mantida pela Emissora, a qual igualmente verificou os poderes de seus signatários.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

1. A Cedente cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Preço de Cessão conforme Contrato de Cessão. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas pela Emissora após formalização da Cessão de Créditos.
   * 1. Nos termos e condições do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Securitizadora a reter do Preço de Cessão os recursos necessários para satisfação das seguintes destinações: (i) constituição dos Fundos de Garantia; e (ii) pagamento das Despesas Inicias da Operação, listadas no Anexo II das CCB Servic e da CCB Precal.
2. Efetuado o pagamento do Preço de Cessão, os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB Servic e da CCB Precal, passaram, automaticamente, para a titularidade da Securitizadora, no âmbito do Patrimônio Separado.
3. Os recursos do Valor Global serão disponibilizados diretamente creditado na Conta Centralizadora, em parcela única, nos termos do Contrato de Cessão e após cumprimento das Condições Precedentes, e serão liberados às Emitentes nos termos da CCB Servic e da CCB Precal.
4. Os recursos decorrentes do Financiamento serão utilizados única e exclusivamente para os propósitos definidos no Quadro IX da CCB Servic e no Quadro VIII da CCB Precal.

Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado

* 1. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Emitentes da CCB Servic e da CCB Precal.
  2. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, as Emitentes e os Fiadores responderão por seu pagamento integral, observados os termos da CCB Servic e da CCB Precal e do Contrato de Cessão.

# CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:
2. Emissão: 1ª;
3. Série: 1ª;
4. Quantidade de CRI: [15.220] ([quinze mil, duzentos e vinte]);
5. Valor Global: R$ [15.220.000,00 (quinze milhões e duzentos e vinte mil reais)], na Data de Emissão;
6. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
7. Data de Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao presente Termo de Securitização;
8. Prazo de Amortização: [Amortização única, na Data de Vencimento Final];
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [16% (dezesseis por cento)] ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI (inclusive);
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização, sendo certo que a Remuneração iniciará no mês subsequente à Data de Emissão;
11. Atualização Monetária: Mensal, pelo IPCA/IBGE;
12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
14. Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Segmento CETIP UTVM;
15. Data de Emissão: [•] de abril de 2021;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP; e
17. Data de Vencimento Final: [•] de julho de 2036;

Distribuição

1. Os CRI serão objeto da Oferta, 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 nº CVM 476/09.
2. A Oferta 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.
   * 1. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do artigo 9 da Instrução CVM nº 414/04 e será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13, observado que: **(i)** todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Profissionais; e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.
     2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.
3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá os CRI e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos Investidores Profissionais, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM n° 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, que:
4. a Oferta não foi registrada na CVM;
5. possuem investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13; e
6. os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09 e na Instrução CVM nº 414/04.
   1. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM nº 476/09.
      1. A Oferta será realizada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.
   2. O prazo de colocação da Oferta será de até 06 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM nº 476/09.
      1. Em conformidade com o artigo 8° da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias corridos, 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 8 da Instrução CVM nº 476/09 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.
   3. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.
      1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13 e desde que observado o disposto nos artigos 13 e 15, §8º, da Instrução CVM nº 476/09, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

Destinação de Recursos

* 1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora para o pagamento às Emitentes do Preço de Cessão, por conta e ordem da Cedente, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

Escrituração

* 1. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 – Segmento CETIP UTVM, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 – Segmento CETIP UTVM.
  2. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante titularidade de: **(i)** o extrato de posição de depósito expedido pela B3 – Segmento CETIP UTVM, em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 – Segmento CETIP UTVM, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 – Segmento CETIP UTVM.

Banco Liquidante

* 1. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM.

# CLÁUSULA V – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

* 1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição descrito no artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário, e serão integralizados por meio do Preço de Integralização, o qual será pago à vista, na forma e prazos indicados no Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 – Segmento CETIP UTVM.
  2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Securitizadora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição

# CLÁUSULA VI – DO CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração

* 1. Os CRI serão atualizados e remunerados nos termos dos itens abaixo.
     1. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Integralização.
     2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme Cláusula 4.1., acima, em conjunto com o produto da Atualização Monetária, calculados com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da Data da Integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário do mês anterior, ou seu respectivo saldo, após eventuais Amortizações Extraordinárias ou Resgates Antecipados, de acordo com a fórmula a seguir.
     3. O cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, bem como a Remuneração, serão realizados da seguinte forma:

, onde:

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

, onde:

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

, onde:

**SDa** **=** Valor Nominal Unitário dos CRI deste Termo de Securitização 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, 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:

, ou VA, onde:

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;

**VA** = Caso o número índice NIa ainda não esteja disponível até 03 (três) dias 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 deste Termo de Securitização;

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

* 1. A Remuneração será devida a partir da Data da Integralização, nos termos da Cláusula 6.1.2. e 6.1.3., acima. O pagamento da Remuneração será devido em cada uma das datas de pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento Final.
  2. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data da Integralização, inclusive, e a respectiva primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final.
  3. O pagamento da Remuneração será realizado: **(i)** nas datas de pagamento da Remuneração; ou **(ii)** nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.
  4. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

Amortização

* 1. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e será realizada, em sua totalidade, na Data de Vencimento Final.
     1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

, onde:

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

**VNa** = conforme definido na cláusula 6.1.2., acima;

**TA** = taxa de amortização dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

* + 1. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Securitizadora, serão devidos pela Securitizadora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.
    2. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento de valores na Conta Centralizadora pela Securitizadora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Securitizadora durante a prorrogação ora mencionada.
  1. Após a Data da Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Securitizadora com base na Remuneração aplicável.
  2. Na Data de Vencimento Final, a Securitizadora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, após eventuais Amortizações Extraordinárias e/ou Resgates Antecipados, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.
  3. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
  4. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento CETIP UTVM. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM na data de seu pagamento, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Securitizadora.
     1. Na hipótese prevista na Cláusula 6.10., acima, os recursos pertencentes aos Titulares dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

# CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

* 1. A Securitizadora, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal, deverá promover a Amortização Extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário atualizado para a época, ou o Resgate Antecipado total dos CRI, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Quarta da CCB Servic e da CCB Precal.
     1. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor não amortizado do Financiamento e o saldo devedor dos CRI.
     2. A Amortização Extraordinária dos CRI somente ocorrerá nos casos previstos na CCB Servic e/ou na CCB Precal, como forma de refletir a amortização extraordinária do saldo devedor do Financiamento efetuada pelas Emitentes.
  2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Securitizadora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data da Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

* 1. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – Segmento CETIP UTVM uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia dos Titulares dos CRI, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão de acordo com os procedimentos da B3.
  2. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 – Segmento CETIP UTVM sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.
     1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

Vencimento Antecipado

* 1. Verificado qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, citados abaixo, o vencimento antecipado dos CRI poderá ser declarado:

1. se as Emitentes deixarem de depositar a totalidade dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora, respeitado o prazo de cura de 10 (dez) dias;
2. se as Emitentes e/ou os Fiadores deixarem de pagar, no respectivo vencimento, qualquer prestação de principal, juros ou de qualquer importância devida em razão da CCB Servic e da CCB Precal ou do Contrato de Cessão;
3. se as Emitentes e/ou os Fiadores descumprirem qualquer cláusula da CCB Servic e da CCB Precal ou do Contrato de Cessão, ou se for apurada, a qualquer tempo, a falsidade de qualquer das declarações por eles formuladas;
4. se as Emitentes empregarem os recursos do Financiamento em finalidade diversa daquela estabelecida no Contrato de Cessão, ou ainda na CCB Servic e da CCB Precal;
5. se as Emitentes, sem prévio e expresso consentimento da Securitizadora, modificarem o projeto e/ou não observar as plantas, memoriais descritivos, cronograma de obra, orçamentos e demais documentos aceitos pela Securitizadora;
6. se as obras objeto dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos sofram qualquer paralisação por período superior a 30 (trinta) dias ou não for concluída dentro do prazo contratual, respeitado o Cronograma de Obras disposto no Anexo I da CCB Servic e da CCB Precal;
7. se as Emitentes, desfalcadas as Garantias, em virtude de sua depreciação ou deterioração, não as reforçar;
8. se as Emitentes ou os Fiadores caírem em insolvência, nos termos do Código Civil;
9. se as Emitentes constituírem sobre os Loteamentos e/ou os Empreendimentos, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais, sem prévio e expresso consentimento da Securitizadora;
10. se as Emitentes contratarem outros empréstimos ou financiamentos que tenham por garantia os imóveis objetos dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos;
11. se as Emitentes não apresentarem, quando solicitadas, os recibos quitados de tributos e outras contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre os imóveis dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos que sejam de suas responsabilidades;
12. se as Emitentes não mantiverem em dia o pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária pertinente aos Loteamentos e/ou aos Empreendimentos;
13. se as Emitentes tiverem movida contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete os Loteamentos e/ou os Empreendimentos, no todo ou em parte;
14. se as Emitentes sofrerem desapropriação dos imóveis objetos dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos;
15. Caso seja constatado, a qualquer momento, o vencimento antecipado da CCB Servic e/ou da CCB Precal;
16. se as Emitentes impedirem ou dificultarem a Securitizadora de exercitar seu direito à fiscalização dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos;
17. se as Emitentes depositarem nos Loteamentos e/ou nos Empreendimentos objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;
18. se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
19. se for protestado qualquer título de crédito, no valor igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) contra as Emitentes e/ou os Fiadores, não sanado em até 30 (trinta) dias;
20. se as Emitentes e/ou os Fiadores, ou até as Sociedades que tiverem sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada;
21. se, sem o expresso consentimento da Securitizadora, as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores tiverem, total ou parcialmente, o seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado;
22. se, sem o expresso consentimento da Securitizadora, as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores, sofrerem, durante a vigência do presente contrato, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
23. se as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, nos respectivos vencimentos, débitos de sua responsabilidade decorrentes de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com a própria Securitizadora ou qualquer das empresas a ela coligadas;
24. se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento de dívidas de responsabilidade das Emitentes e/ou das Sociedades e/ou dos Fiadores;
25. se o sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil, e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o complemente o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal de informações de crédito apontar o inadimplemento de obrigações das Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores;
26. se as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores sofrerem mudança adversa em sua situação patrimonial e/ou financeira;
27. se as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores ingressarem em juízo contra a Securitizadora ou quaisquer empresas a ela coligadas com qualquer medida judicial;
28. se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente do Contrato de Cessão e/ou da CCB Servic e/ou da CCB Precal for suspensa ou revogada;
29. se quaisquer obrigações pecuniárias assumidas junto à Securitizada deixarem de constituir obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas e/ou de gozar de prioridade, no mínimo *pari passu*, com todas as demais obrigações pecuniárias da mesma espécie, presentes ou futuras, perante terceiros;
30. se, sem a prévia e expressa anuência da Securitizada, as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores assumirem novas dívidas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
31. se as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores venderem, transmitirem, transferirem ou de qualquer forma alienarem ou onerarem parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente sem a prévia e expressa anuência da Emissora, salvo se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
32. se as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores alienarem ou onerarem ativos financeiros (tais como, mas não se limitando a, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários) e/ou direitos creditórios de sua titularidade sem a prévia e expressa anuência da Emissora, salvo se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
33. se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores tiverem sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;
34. se as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores sofrerem arresto, sequestro ou penhora de bens;
35. se não forem renovadas ou forem canceladas, revogadas ou suspensas as autorizações, concessões, alvarás e licenças necessárias para o regular exercício das respectivas atividades das Emitentes e/ou das Sociedades e/ou dos Fiadores, bem como para desenvolvimento dos Loteamentos e/ou dos Empreendimentos;
36. se as Emitentes e/ou as Sociedades e/ou os Fiadores forem responsabilizadas, judicial ou administrativamente, por dano causado ao meio ambiente;
37. se ocorrerem eventos que possam afetar negativamente a capacidade operacional, legal ou financeira das Emitentes e/ou das Sociedades e/ou dos Fiadores;
38. se for apurada violação ou for iniciado procedimento investigatório visando à apuração de violação, pelas Emitentes e/ou pelas Sociedades e/ou pelas Fiadores e/ou seus respectivos administradores e/ou sócios/acionistas, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13;
39. caso seja constatado, a qualquer momento, o não atendimento às obrigações referentes ao Patrimônio de Afetação;
40. se não for obtido o Termo de Verificação de Obras dos Loteamentos, no prazo de até 06 (seis) meses, contados a partir da data da conclusão das obras; e
41. caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas pelas Emitentes, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar dessa data, conforme definidas nas Cláusulas 2.2 e 2.3. da CCB Servic e CCB Precal.
    * 1. Em qualquer evento de Vencimento Antecipado, as Emitentes deverão pagar o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizado, incluindo, mas não se limitando, a incidência diária da remuneração até o efetivo pagamento, calculado à época de seu efetivo pagamento nos termos da CCB Servic e da CCB Precal, e acrescido da multa de Vencimento Antecipado prevista em referidas cédulas. Tal pagamento deverá ser realizado pelas Emitentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pelas Emitentes, de notificação enviada pela Securitizadora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos eventos de Vencimento Antecipado elencados na CCB Servic e na CCB Precal.
      2. As Emitentes, obrigam-se neste ato, a apresentar semestralmente documentos e/ou declarações, conforme aplicável, que comprovem a não verificação das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado listadas na cláusula acima.

# CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

1. Os Créditos Imobiliários gozarão das Garantias descritas na Cláusula 8.2, abaixo, e não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, 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, detalhadas nas cláusulas subsequentes: **(i)** Fiança; **(ii)** Fundos de Garantia; **(iii)** Cessão Fiduciária; **(iv)** Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749; **(v)** Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo; **(vi)** Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia; e **(vii)** Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais.

Fiança

1. Os Fiadores se constituíram, nos termos do Código Civil, fiadores e principais pagadores de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Emitentes na CCB Servic e na CCB Precal, bem como no Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Financiamento, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos.
   * 1. A Sra. Carine Adriane compareceu ao Contrato de Cessão para anuir com o Fiança prestada pelo Sr. Eduardo Lima, 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.

Fundos de Garantias

1. Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora, composto mediante retenção de recursos decorrentes do Financiamento e recomposto conforme a Ordem de Pagamentos, e contará com valor mínimo equivalente à R$ [1.000.000,00 (um milhão de reais)].
   * 1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências das Emitentes decorrentes das obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação.
     2. As Emitentes e os Fiadores não poderão, em qualquer hipótese, absterem-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para a quitação de eventuais obrigações inadimplidas.
     3. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor definido na Cláusula 8.4., acima, as Emitentes estarão obrigadas a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciária, neste sentido. Caso as Emitentes não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária das Emitentes.
     4. Em razão da Amortização Extraordinária Compulsória (conforme definida na CCB Servic e na CCB Precal), o valor necessário à composição do Fundo de Reserva poderá ser menor do que o atualmente existente. Desta forma, a diferença a maior observada (entre o valor do antigo Fundo de Reserva e o novo valor do Fundo de Reserva) poderá ser utilizada para uma nova Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal.
     5. Uma vez integralmente quitadas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva e eventuais valores remanescentes para as respectivas Contas Autorizadas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da entrega, pelo Agente Fiduciário, do respectivo termo de quitação do Regime Fiduciário.
     6. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.
2. Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um Fundo de Obras, composto nos termos do Contrato de Cessão, no valor equivalente a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).
   * 1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pelas Emitentes nas despesas imobiliárias relacionadas às obras dos Loteamentos, conforme efetivamente executados em obra.
     2. As Partes encomendaram um Relatório de Medição, fornecido por empresa especializada em obras contratada pelas Emitentes. O referido relatório, serviu 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
     3. As Emitentes deverão realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade semestral, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Emissora no dia 10 (dez) do mês subsequente a medição das obras.
     4. Semestralmente, será elaborado por referida empresa de obras, a pedido das Emitentes, novo Relatório de Medição, contendo, além de outras características solicitadas pela Securitizadora: **(i)** a evolução das obras durante o período de referência; **(ii)** comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição do período anterior; **(iii)** as despesas incorridas durante o período de referência; e **(iv)** a previsão das despesas a serem incorridas no período de referência posterior.
        1. A liberação dos recursos do respectivo Fundo de Obras às Emitentes ocorrerá em periodicidade semestral, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data de disponibilização do Relatório de Medição que ateste a evolução financeira e física do cronograma de obras.
        2. Apresentado o Relatório de Medição, as Partes terão um prazo de 10 (dez) dias úteis para análise e manifestação acerca das informações apresentadas, após o que, a ausência de posicionamento, configurará a aprovação das referidas contas.
     5. O valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado às Emitentes estará limitado ao valor efetivamente desembolsado no desenvolvimento dos Loteamentos, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Dessa forma, a liberação de recursos somente ocorrerá mediante a comprovação do desembolso financeiro pelas Emitentes e apuração da correspondente medição física posteriormente realizada.
     6. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Emitentes a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Loteamentos no Relatório de Medição.
     7. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, as Emitentes poderão ser substituídas por empresas especializadas, de escolha da Emissora, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.
     8. As visitas aos Loteamentos pela Emissora, ou por terceiro por ela contratado, ocorrerão mesmo em meses que, por qualquer que seja o motivo, as obras tiverem evoluído pouco ou nada, hipótese em que será solicitado às Emitentes informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.
     9. A Emissora poderá solicitar às Emitentes, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo estas enviar à Emissora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.
     10. 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 pelas Emitentes, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (*i.e*. em um cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para as Emitentes de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
     11. Na hipótese das Emitentes deixarem de arcar com os custos necessários ao regular andamento da execução das obras dos Loteamentos conforme cronogramas físico-financeiros considerados para fins desta Operação, elas deverão, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dias contados da verificação em Relatório de Medição de atraso das obras, depositar na Conta Centralizadora a totalidade do saldo remanescente necessário para integral conclusão das obras de ambos os Loteamentos, sob pena de excussão pela Emissora das Garantias da Operação para satisfazer tal obrigação.
     12. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora.
     13. Após a conclusão das obras, mediante a obtenção e apresentação da cópia do TVO à Emissora, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, serão utilizados para fins de Amortização Extraordinária.

Cessão Fiduciária

1. Adicionalmente, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, será constituída a Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, no qual as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos Imobiliários.
   * 1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.
     2. A Cessão Fiduciária será constituída nos moldes da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 4.728/65 e do Código Civil, conforme aplicável, e abrangerá os Direitos Creditórios atualmente existentes, bem como os decorrentes da celebração de futuros Contratos Imobiliários, que integrarão a Cessão Fiduciária mediante celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária (conforme definidos no Contrato de Cessão).
     3. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integralmente pagos na Conta Centralizadora, nos termos do Contratos de Cessão.
     4. Para fins do disposto acima, as Fiduciantes, nos termos do artigo 290 do Código Civil, deverão notificar os Compradores, na forma e no prazo estabelecidos nos Contratos de Cessão.
     5. Na presente data, os Direitos Creditórios, atualmente existentes, provenientes dos Contratos Imobiliários, conforme descritos no Anexo II do Contrato de Cessão, possuem o valor de R$ [•] ([•]).
     6. Verificado o não cumprimento, ainda que parcial, das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, independentemente de qualquer notificação, leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, poderão ser utilizados pela Emissora para satisfação da Obrigações Garantidas, na forma prevista na Ordem de Pagamentos, mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, de modo que as importâncias recebidas dos Compradores, diretamente na Conta Centralizadora, ou repassados nos termos do Contrato de Cessão, serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.
        1. Adicionalmente ao quanto disposto na Cláusula 8.7.6. acima, os recursos referentes à Cessão Fiduciária respeitarão as regras de Amortização Extraordinária.

Alienação Fiduciária de Quotas

1. Mediante celebração do instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, o Sr. Ernandez Pereira e a Precal, na qualidade de sócios da SPE 749, alienarão fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo à totalidade das quotas representativas do capital social da SPE 749.

Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo

1. Mediante celebração do instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Campo Belo, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a [Servic] constituiu em favor da Securitizadora garantia fiduciária sobre os Imóveis Condomínio Campo Belo.
   * 1. Uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora dará a mais ampla, plena e geral quitação à [Servic], liberando das Garantias os Lotes dos Imóveis Condomínio Campo Belo e retornando-lhe a propriedade fiduciária destas.

Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia

1. Mediante celebração do instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Vitória Régia, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a [Servic] constituiu em favor da Securitizadora a garantia fiduciária sobre os Imóveis Condomínio Vitória Régia.
   * 1. Uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora dará a mais ampla, plena e geral quitação à [Servic], liberando das Garantias os Lotes dos Imóveis Condomínio Vitoria Régia e retornando-lhe a propriedade fiduciária destas.

Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais

1. Mediante celebração do instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a [Servic] constituiu em favor da Securitizadora a garantia fiduciária sobre os Imóveis Áreas Adicionais.
   * 1. Uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora dará a mais ampla, plena e geral quitação à [Servic], liberando das Garantias as [Unidades/Lotes] dos Imóveis Áreas Adicionais e retornando-lhe a propriedade fiduciária destas.

Ordem de Pagamentos

1. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.

Disposições Comuns às Garantias

1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, 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 Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na CCB Servic, na CCB Precal e no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, 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.
2. As Garantias referidas nesta cláusula foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Fiadores e pelas Emitentes, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

# CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

1. Nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.
2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514/97.
   * 1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.
     2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
3. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia na Instituição Custodiante em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Securitizadora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 01 (uma) via original do Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

1. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Securitizadora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com a Instrução CVM nº 480/09.
   * 1. 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.
     2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.
     3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com as Emitentes após a realização do Patrimônio Separado.
     4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.
     5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.
     6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R$ [300,00] ([trezentos] reais) por homem-hora de trabalho dedicado à **(i)** execução de garantias dos CRI, e/ou **(ii)** participação em Assembleias de Titulares dos CRI e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 05 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.
        1. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.
        2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

# CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

* 1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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. não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Securitizadora de exercer plenamente suas funções;
5. este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
6. até onde a Securitizadora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
   1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:
7. nos termos da Lei nº 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
8. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
9. dentro de [10] [(dez)] Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;
10. dentro de [10] [(dez)] Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Emitentes dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
11. dentro de [10] [(dez)] Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
12. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, independentemente de qualquer solicitação:
13. dentro de [10] [(dez)] Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos Titulares dos CRI; e
14. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até [10] [(dez)] Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
15. manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
16. preparar **(a)** relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, **(b)** quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e **(c)** relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
17. informar o Agente Fiduciário, em até [05] [(cinco)] Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até [02] [(dois)] Dias Úteis de seu conhecimento;
18. utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até [05] [(cinco)] Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:
19. publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
20. extração de certidões;
21. despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
22. eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
23. manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
24. manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
25. não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
26. comunicar o Agente Fiduciário, em até [03] [(três)] Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Securitizadora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
27. manter:
28. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora;
29. seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e
30. em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas de âmbito Federal, Estadual ou Municipal;
31. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
32. fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de [07] [(sete)] Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
33. informar e enviar, em até [30] [(trinta)] dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM nº 583/16 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
34. calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
35. fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.
    1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

# CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 414/04 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.
2. O Agente Fiduciário declara que:
3. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
4. está 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. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
6. verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Securitizadora;
7. exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive por eventual condição suspensiva aplicável, os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
8. não se encontra em nenhuma situação **(a)** de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, nem **(b)** de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Instrução da CVM nº 583/16, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Securitizadora ou com a Cedente e/ou com as Emitentes que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
9. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
10. na presente data verificou que não atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora.
11. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(i)** a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia dos Titulares dos CRI.
12. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:
13. prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Instrução CVM nº 583/16;
14. elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Securitizadora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo 15 (quinze) da Instrução CVM nº 583/16;
15. colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, da Emissora e da CVM, na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 03 (três) anos;
16. manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que em exerce função de agente fiduciário;
17. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
18. exercer, na ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
19. promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia dos Titulares dos CRI;
20. manter os Titulares dos CRI, na forma da Instrução CVM nº 583/16, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
21. convocar Assembleia dos Titulares dos CRI nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
22. divulgar o valor unitário, calculado de acordo com a metodologia de cálculo estabelecida neste Termo de Securitização, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* [•], ou via central de atendimento; e
23. fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Securitizadora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis.
24. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R$ [•] ([•] reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização nas mesmas datas dos anos subsequentes até o vencimento da Emissão ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.
    * 1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ [•] ([•]) por hora-homem de trabalho dedicado à **(i)** a assessoria aos titulares dos certificados; **(ii)** execução das garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI; e **(iv)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e **(v)** celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, bem como, horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, pagas 5 (cinco) dias úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Securitizadora.
      2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente 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 dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado.
      3. 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 Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.
      4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita 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.
      5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas “*pro-rata die*”, se necessário.
      6. As parcelas serão acrescidas de **(i)** ISS; **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; e **(v)** IR, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.
      7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Securitizadora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.
      8. No caso de inadimplemento da Securitizadora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante 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 e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.
25. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia dos Titulares do CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM nº 583/16.
26. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia dos Titulares do CRI convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.
27. 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.
28. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

# CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CRI

* 1. As Assembleias dos Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas.
     1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a: **(i)** remuneração e amortização dos CRI; **(ii)** despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; **(iii)** direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia dos Titulares dos CRI; **(iv)** novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; **(v)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; **(vi)** escolha da entidade que substituirá a Securitizadora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização, entre outros.
  2. A Assembleia dos Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, caso aplicável, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 03 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias e com antecedência mínima de 08 (oito) dias em segunda convocação.
     1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação não poderá ser dispensada.
  3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia dos Titulares dos CRI l à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.
  4. A Assembleia dos Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia dos Titulares dos CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia dos Titulares dos CRI por comunicação escrita ou eletrônica, obrigando-se estes a firmar os documentos necessários para devida formalização da Assembleia dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 03 (três) Dias Úteis de sua realização, sob pena de ineficácia das respectivas deliberações.
  5. Aplicar-se-á à Assembleia dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas. Somente podem votar na Assembleia dos Titulares dos CRI, os titulares inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias dos Titulares dos CRI.
  6. A Assembleia dos Titulares do CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.
  7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
  8. A presidência da Assembleia dos Titulares do CRI caberá, de acordo com quem a convocou:

1. ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Securitizadora;
2. ao representante do Agente Fiduciário;
3. ao Titular do CRI eleito pelos demais; ou
4. àquele que for designado pela CVM.
   * 1. As deliberações em Assembleias dos Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares do CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias dos Titulares dos CRI que impliquem **(i)** na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento; **(ii)** na alteração da Data de Vencimento Final dos CRI; **(iii)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão; **(iv)** em alterações desta Cláusula 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.
   1. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou de consulta aos Titulares dos CRI, 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, **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(v)** decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; **(vi)** envolver a abertura de novas contas, caso se verifique tal necessidade, por meio de aditamentos aos Documentos da Operação; e **(vii)** se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
   2. As deliberações tomadas em Assembleias dos Titulares dos CRI, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia dos Titulares dos CRI, ou que tenham se abstido de votar, ou votado contra.
   3. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente de esta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.
   4. Deverá ser convocada Assembleia dos Titulares dos CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercê-los.
      1. A Assembleia dos Titulares dos CRI mencionada acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 01 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente às Emitentes, nos termos dos Documentos da Operação.
      2. Somente após receber orientação dos Titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia dos Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora deverá permanecer silente frente às Emitentes ou garantidores no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

# CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, abaixo descritos, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 02 (dois) Dias Úteis uma Assembleia dos Titulares do CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

1. pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Securitizadora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
3. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
4. qualificação, pela Assembleia dos Titulares dos CRI, de hipótese de um evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
5. não observância pela Securitizadora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
6. inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
7. inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de [05] [(cinco)] Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.
   1. A Assembleia dos Titulares dos CRI mencionada acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
      1. Caso a Assembleia dos Titulares dos CRI a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.
   2. A Assembleia dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.
   3. A Assembleia dos Titulares dos CRI prevista no item 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de [05] [(cinco)] Dias Úteis, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação e em 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.
   4. Em referida Assembleia dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.
   5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia dos Titulares do CRI prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.
      1. Na hipótese do inciso (v)do item 13.1., acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
   6. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3o do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

# CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

1. Serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos da Amortização Extraordinária, Remuneração e demais previstos neste Termo de Securitização:
2. as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração do Patrimônio Separado;
3. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como a Instituição Custodiante, empresas de guarda e registradores dos documentos que representem os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios, empresa de monitoramento de garantias, empresa de monitoramento de obras, Servicer, agente de cobrança, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, demais despesas bancárias, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes pela Securitizadora para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
4. as despesas com a gestão dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, tais como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e implantação de carteira;
5. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
6. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
7. honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia dos Titulares dos CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
8. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
9. despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 – Segmento CETIP UTVM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
10. custos e despesas necessários à realização de Assembleias dos Titulares dos CRI, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
11. parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
12. eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos;
13. contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
14. honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
15. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
16. quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
17. registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
18. toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais;
19. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.
    1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.
    2. Em caso de Vencimento Antecipado, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

# CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

* 1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

|  |  |
| --- | --- |
| Para a Securitizadora:  **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano,  São Paulo/SP, CEP 01.452-002  A/C: César Reginato Ligeiro  Telefone: (11) [•]  E-mail: cesar@basesecuritizadora.com | Para o Agente Fiduciário:  **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.  Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.050-005  A/C: [•]  Telefone: [•]  E-mail: [•]  [iBS: Favor indicar os dados o Agente Fiduciário.] |

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
    2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.
  1. As informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.
  2. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Securitizadora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

# CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

* 1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

**Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

* 1. 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, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).
  2. 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.
  3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da 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 a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).
  4. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426/2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco décimos) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.
  5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.
  6. Não obstante a isenção 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, desde 1º de [•] de [•], à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 3º da Lei nº 7.689/88 e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169/15. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente 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.
  7. Para as pessoas físicas, 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 II, da Lei nº 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
  8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, conforme o artigo 71 da Lei 8.981/95.

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

* 1. 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 nº 2.689, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento.
  2. Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

**Imposto sobre Operações Financeiras – IOF**

IOF/Câmbio

* 1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

* 1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 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, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

# CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

* 1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Emitentes e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

1. Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Securitizadora. As Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.* Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

1. Risco da não realização da carteira de ativos: A Securitizadora 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. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora 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 dos Titulares dos CRI, os Titulares dos 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 Securitizadora perante os Titulares dos CRI.
2. Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.
3. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora 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 e as Garantias, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio;
4. Riscos Financeiros: Há 03 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez;
5. Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
6. Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
7. Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
8. 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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
9. Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
10. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento das Emitentes:Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra as Emitentes. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular do CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Emitentes e/ou Fiadores, de suas obrigações assumidas na CCB Servic e na CCB Precal e no Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Emitentes e/ou dos Fiadores, poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos da CCB Servic e na CCB Precal e do Contrato de Cessão, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.
11. Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015/73, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749 depende de registro da alteração do contrato social da SPE 749 na junta comercial competente. Por fim, as Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, dos contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e do contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.
12. Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Emitentes. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.
13. Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados às Emitentes, aos Fiadores, aos Loteamentos, e antecessores da cadeia dominial dos imóveis. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Emitentes, dos Loteamentos e dos antecessores da cadeia dominial dos imóveis foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.
14. Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Loteamentos e/ou Empreendimentos: Existe o risco de os Loteamentos e/ou os Empreendimentos serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta Operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a remuneração dos CRI, da mesma forma que pode tornar insuficiente a Cessão Fiduciária.
15. Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais foram desenvolvidos os Loteamentos: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os Imóveis nos quais foram desenvolvidos os Loteamentos, o que pode obstar a entrega dos Lotes dos Loteamentos, afetando os Direitos Creditórios e, por consequência, prejudicando a Cessão Fiduciária.
16. Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias dos Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
17. Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 76/88, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa 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, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento Final.
18. Riscos associados à compra, loteamento, execução das obras e venda dos Lotes: As Emitentes se dedicam à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda dos Lotes dos Loteamentos, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto ní’fvel, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades das Emitentes podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

* A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que as Emitentes atuam, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
* As Emitentes podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigirem monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive os Loteamentos e/ou os Empreendimentos, financeira ou economicamente inviável;
* O grau de interesse dos Compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Lote necessário para vender todas os Lotes pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas os Lotes a serem vendidos torne-se significativamente diferente do esperado;
* Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo as Emitentes;
* As Emitentes podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos Loteamentos e/ou os Empreendimentos, nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
* As Emitentes e as Fiduciantes correm o risco de os Compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus Loteamentos e/ou dos Empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
* A margem de lucros das Emitentes pode ser afetada em função de aumento no seu custo operacional, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
* As Emitentes podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
* A venda dos Lotes dos Loteamentos pode não ser concluída dentro do cronograma planejado, acarretando a rescisão dos Contratos Imobiliários; e

* A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais das Emitentes.

1. Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Emitentes e dos Fiadores, nas esferas cível, fiscal, trabalhista ambiental, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira das Emitentes e, consequentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas no Contrato de Cessão.
2. Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Direitos Creditórios, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área dos Lotes prevista nos Contratos Imobiliários e aquela de fato.
3. Risco de liquidez dos Fiadores e das Emitentes: Caso nem os Fiadores, nem as Emitentes sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores nas datas de pagamento da Remuneração, a Securitizadora ficará impossibilitada de honrar o fluxo de pagamento dos CRI.
4. Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.
5. Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Emitentes, 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 XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

* 1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.
  2. O relatório será disponibilizado pela Emissora ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Agência de Rating.
  3. A classificação de risco da Emissão deverá ser atualizada trimestralmente, às expensas das Emitentes. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

# CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.
  2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.
  3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.
  4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.9., acima; e **(ii)** pela Emissora.
  5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.
  6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
  7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.
  8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
  9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
  10. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

# CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

* 1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.
  2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.
  3. Qualquer conflito relativo a este Termo de Securitização ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras da Câmara, cujo Regulamento as Partes adotam e declaram conhecer.
     1. As especificações dispostas neste Termo de Securitização, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.
  4. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo de Securitização. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.
  5. A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.
  6. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.
  7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.
  8. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.
  9. A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.
  10. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.
      1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo de Securitização, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.
  11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de **(i)** assegurar a instituição da arbitragem, **(ii)** obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, **(iii)** executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e **(iv)** executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.
  12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo de Securitização, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: **(i)** existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e **(ii)** nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.
  13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de abril de 2021.

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

Securitizadora

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

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

Agente Fiduciário

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

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/ME: |  | Nome:  RG:  CPF/ME: |

# ANEXO I-A

**descrição DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CCB Servic**

[•]

# ANEXO I-B

**descrição DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CCB precal**

[•]

# ANEXO II

**TABELA VIGENTE E DATAS ESTIMADAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO**

[•]

# ANEXO III

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na 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 sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 1ªSérie da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Securitizadora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de abril de 2021.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO IV

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, 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”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ªSérie da 1ª Emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de abril de 2021.

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

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO V

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de abril de 2021

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

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO VI

**DECLARAÇÃO DA INSTITUÇÃO CUSTODIANTE**

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** dos “*Instrumentos Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária e sob a Forma Escritural*” (“Escrituras de Emissão de CCI”), que representam os créditos imobiliários que servirão de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Securitizadora”); **DECLARA** à Securitizadora, para os fins do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** via original das Escrituras de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931/04, na forma do regime fiduciário instituído pela Securitizadora, conforme declarado no Termo de Securitização.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de abril de 2021

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

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |