**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA [•]ª SÉRIE DA [•]ª EMISSÃO DA**

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.***CNPJ nº 07.119.838/0001-48*

Celebrado entre

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS***na qualidade de Emissora*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.***na qualidade de Agente Fiduciário*

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**SEÇÃO I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“**Agente Fiduciário**” e/ou “**Instituição Custodiante**”);

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

**SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS**

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto na Cláusula 20.5.

|  |  |
| --- | --- |
| **“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”** | A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**, qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização. |
| **“Alienação Fiduciária”** | A alienação fiduciária sobre os Equipamentos, de propriedade da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária. |
| **“ANBIMA”** | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| **“Aplicações Financeiras Permitidas”** | Investimentos em (1) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituição Financeiras Permitidas; (2) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas, (3) fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituição Financeiras Permitidas; e/ou (4) títulos públicos emitidos pelo Banco Central do Brasil ou Tesouro Nacional. |
| **“Assembleia Geral”** | A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Quarta. |
| **“Atrium”** | A **Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A**., sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, sala 17, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 02.766.836/0001-27.  |
| **“Atualização Monetária”** | A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA. |
| **“BACEN”** | O Banco Central do Brasil. |
| **“Aval”** | A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB. |
| **“Avalistas”** | A Sra. **Ana Maria** **Baeta Valadares Gontijo**, brasileira, empresária, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 132.530 DPF/DF, inscrita no CPF sob o nº 855.154.341-53 e o Sr. **José Celso Valadares Gontijo**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 169.847 DPF/DF, inscrito no CPF sob o nº 001.997.021-87**,** ambosresidentes e domiciliados na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560, quando mencionados em conjunto. |
| **“B3”** | A “**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTVM**”, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n° 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| **“CCB” ou “Cédula”** | A Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1, emitida em 15 de agosto de 2019, pela Devedora em favor da Financiador, por meio da qual o Financiador concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB. |
| **“CCI”**  | A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI. |
| **“CEF”** | A **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759/69, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. |
| **“Cessão Fiduciária”** | A cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. |
| **“CETIP21”** | O ambiente de negociação CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM. |
| **“Código ANBIMA”** | O *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.*  |
| **“Conta Centralizadora”** | A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº [•], mantida na agência nº [•] do Banco [•] (Banco nº [•]). |
| **“Conta da Devedora”** | A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 4575-1, mantida na agência nº 0002, OP 001, da Caixa Econômica Federal (Banco nº 104) de livre movimentação, ou outra conta bancária eventualmente informada pela Devedora. |
| **“Contas Vinculadas de Direitos Creditórios”** | Cada uma das contas bancárias de titularidade da Devedora descritas no quadro preambular de cada Contrato de Financiamento CEF (incluindo aqueles já celebrados e os que vierem a ser celebrados): na qual a CEF deve depositar os Repasses PJ e os Direitos Creditórios Itapoã relativos a cada condomínio do Empreendimento Destinatário, a qual será movimentada, a partir da presente data, pela Emissora por meio de instrumento de procuração outorgado pela Devedora, exclusivamente para transferência dos respectivos Direitos Creditórios Itapoã para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. |
| **“Contrato de Alienação Fiduciária”** | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 15 de agosto de 2019, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Cedente, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária sobre os Equipamentos da obra do Empreendimento Destinatário.  |
| **“Contrato de Cessão BRCS”** | O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários* *e Outras Avenças,* celebrado na presente data, entre a Cyrela, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as Garantias foram cedidos para a Securitizadora. |
| **“Contrato de Cessão Cyrela”** | O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários* *e Outras Avenças*, celebrado em 15 de agosto de 2019, entre o Financiador, na qualidade de cedente, e a Cedente, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores como intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos para a Cedente. |
| **“Contratos de Cessão”** | O Contrato de Cessão Cyrela e o Contrato de Cessão BRCS, quando mencionados em conjunto. |
| **“Contrato de Cessão Fiduciária”** | O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 15 de agosto de 2019, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Itapoã e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, a Atrium, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Atrium, e a Cedente, na qualidade de fiduciária. |
| **“Contrato de Distribuição”** | O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários* firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder. |
| **“Contratos de Financiamento CEF”** | Cada um dos *Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida* celebrados entre a Devedora e a CEF, por meio dos quais foram/serão concedidas as respectivas aberturas de crédito pela CEF, e cujos recursos serão destinados, pela Devedora, para o desenvolvimento do Empreendimento Destinatário. Cada Contrato de Financiamento CEF corresponde a um condomínio do Empreendimento Destinatário, e estipula as regras para liberação dos respectivos Repasses PJ (conforme definidos na CCB) e dos Direitos Creditórios Itapoã. Existem Contratos de Financiamento CEF já celebrados, e existem Contratos de Financiamento CEF que ainda serão celebrados. Todos eles integram e integrarão a Operação. Para os fins da Operação, referidos contratos posteriores passarão a incorporar a definição “Contratos de Financiamento CEF” tão logo sejam celebrados. |
| **“Coordenador Líder”** | A **Terra** **Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,** sociedade limitada, com sede na Cidade deSão Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13. |
| **“Créditos Imobiliários”** | Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Atualização Monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB. |
| **“CRI em Circulação”** | Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável. |
| **“CRI”** | Os certificados de recebíveis imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514. |
| **“Cyrela” ou “Cedente”** | A **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n° 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18. |
| **“CVM”** | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| **“Data de Aniversário”** | Todo dia 12 de cada mês, ou no próximo Dia Útil. |
| **“Data Base de Reajuste”** | A data inicial de incidência do IPCA e de Juros Remuneratórios, que será a primeira Datas de Integralização dos CRI. |
| **“Data de Emissão”** | [•] de agosto de 2019. |
| **“Data de Pagamento”** | Cada uma das datas de pagamento indicadas no Anexo I. |
| **“Data de Integralização dos CRI”** | Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.  |
| **“Data de Verificação”** | Todo dia [10] de cada mês. |
| **“Decreto nº** **6.306”** | O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. |
| **“Decreto nº 7.487”** | O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011. |
| **“Decreto nº 8.426”** | O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. |
| **“Decreto‐Lei nº 2.394”** | O Decreto‐Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987. |
| **“Devedora”** | A **José Celso Gontijo Engenharia S.A.**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, lojas 18 a 34, salas 10 a 18 / 28 a 36, Centro Comercial, Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o n° 06.056.990/0001-66. |
| **“Dia(s) Útil(eis)”** | Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. |
| **“Direitos Creditórios”** | São os Direitos Creditórios Atrium e os Direitos Creditórios Itapoã, quando mencionados em conjunto.  |
| **“Direitos Creditórios Atrium”** | Todos os direitos creditórios de titularidade da Atrium, presentes e futuros, constituídos para garantir todas as obrigações garantidas na CCB Atrium, que sobejarem após o pagamento integral da Dívida Itaú e da Dívida Cyrela, (conforme definidas na CCB) nesta ordem, e que a ela forem liberados, em razão do sobejo de tais garantias, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária. |
| **“Direitos Creditórios Itapoã”** | Todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora, presentes e futuros, oriundos dos Repasses PF, bem como dos recursos depositados pela Devedora em garantia da exposição da infraestrutura, e que provenham dos Contratos de Financiamento CEF, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária. |
| **“Documentos da Operação”** | Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) os Contratos de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) oContrato de Distribuição; (viii) o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRI; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados. |
| **“Emissão”** | A presente [•]ª Série, da [•]ª Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização. |
| **“Emissora” ou “Securitizadora”** | A **Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários**, qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização. |
| **“Empreendimento Destinatário”** | O empreendimento imobiliário denominado Parque Itapoã, Etapas 1 e 2, localizado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, o qual será composto por diversos condomínios, conforme identificados no anexo III da CCB, e para o qual os recursos captados pela Devedora com a CCB serão direcionados.  |
| **“Escritura de Emissão de CCI”** | O *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* firmado entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB. |
| **“Eventos de Vencimento Antecipado”** | Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB, observado o disposto na Cláusula 8.1. e seguintes. |
| **“Financiador” ou “CHP”** | A **Companhia Hipotecaria Piratini – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, conj. 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.  |
| **“Financiamento Imobiliário”** | O Financiamento Imobiliário concedido à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação na forma descrita na CCB, no valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB. |
| **“Garantias”** | São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| **“Instituição Financeiras Permitidas”** | As instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander S.A., Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal. |
| **“Instrução CVM nº 400”** | A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. |
| **“Instrução CVM nº 409”** | A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004. |
| **“Instrução CVM nº 414”** | A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.  |
| **“Instrução CVM nº 476”** | A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. |
| **“Instrução CVM nº 539”** | A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013. |
| **“Instrução CVM nº 583”** | A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016. |
| **“Instrução Normativa nº 1.037”** | A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010. |
| **“Instrução Normativa nº 1.530”** | A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014. |
| **“Instrução Normativa nº 1.585”** | A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. |
| **“Investidores Qualificados”** | São assim entendidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-B da Instrução CVM nº 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. |
| **“Investidores Profissionais”** | São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes. |
| **“IBGE”** | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  |
| **“INPC”** | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo IBGE. |
| **“IOF”** | O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários. |
| **“IPCA”** | O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE. |
| **“Juros Remuneratórios”** | Os juros remuneratórios descritos no item (vi) da Cláusula Terceira, os quais serão calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta. |
| **“Lei nº 6.385”** | A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976. |
| **“Lei nº 6.404”** | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. |
| **“Lei nº 8.668”** | A Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993. |
| **“Lei nº 8.981”** | A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. |
| **“Lei nº 9.065”** | A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995. |
| **“Lei nº 9.249”** | A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. |
| **“Lei nº 9.307”** | A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. |
| **“Lei nº 9.430”** | A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. |
| **“Lei nº 9.514”** | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. |
| **“Lei nº 9.532”** | A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997. |
| **“Lei nº 9.718”** | A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998. |
| **“Lei nº 9.779”** | A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999. |
| **“Lei nº 10.637”** | A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002. |
| **“Lei nº 10.833”** | A Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003. |
| **“Lei nº 10.931”** | A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. |
| **“Lei nº 11.101”** | A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. |
| **“Lei nº 11.033”** | A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. |
| **“Lei nº 11.053”** | A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004. |
| **“Lei nº 12.431”** | A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011. |
| **“Lei nº 12.844”** | A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013. |
| **“Medida Provisória nº 2158-35”** | A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. |
| **“Medida Provisória nº 2189-49”** | A Medida Provisória nº 2.189‐49, de 23 de agosto de 2001. |
| **“MDA”** | O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. |
| **“Obrigações Garantidas”** | Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos. |
| **“Oferta Restrita”** | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto. |
| **“Patrimônio Separado”** | O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante.  |
| **“Período(s) de Capitalização”** | O intervalo de tempo que se inicia (i) na Data Base de Reajuste, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.  |
| **“Prazo de Colocação dos CRI”** | O prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476. |
| **“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”** | O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, em caso de amortização extraordinária facultativa, integral ou parcial, da CCB. O prêmio será equivalente aos percentuais estipulados para tanto na referida Cédula. Em qualquer hipótese, o valor de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa à época de sua realização será calculado nos termos da cláusula 4.3.3. da CCB. |
| **“Preço de Integralização”** | O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. |
| **“Primeiro Desembolso”** | Os recursos equivalentes a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), os quais foram disponibilizados à Devedora nos termos da CCB.  |
| **“Regime Fiduciário”** | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI. |
| **“Remuneração”** | A remuneração dos CRI será composta pela Atualização Monetária, acrescida dos Juros Remuneratórios. |
| **“Repasses PF”** | São os repasses realizados pela CEF à Devedora, oriundos dos financiamentos tomados pelos adquirentes e futuros adquirentes das unidades autônomas do Empreendimento Destinatário junto à CEF (os quais devem ser depositados nas respectivas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios com a rubrica de “repasse pessoa física). Para que não restem dúvidas, os Repasses PF serão todos aqueles marcados no histórico dos extratos das respectivas contas bancária da seguinte forma: no campo *“Nr. Doc.”* haverá a indicação dos últimos 6 (seis) números do Contrato de Compra e Venda firmado com a Pessoa Física (Adquirente) respectivo, excluído o dígito verificador, e no campo *“histórico”* haverá a indicação do código *“C VAL FIN”*, excetuados os Repasses PJ. |
| **“Resolução CMN nº 4.373”** | A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. |
| **“Segundo Desembolso”** | Os recursos equivalentes a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), os quais serão disponibilizados à Devedora nos termos da CCB. |
| **“Terceiro Desembolso”** | Os recursos equivalentes a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), os quais serão disponibilizados à Devedora nos termos da CCB. |
| **“Termo de Securitização” ou “Termo”** | O presente instrumento. |
| **“Titulares dos CRI” ou “Investidores”** | Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI. |
| **"Valor da Cessão"** | O valor devido pela Emissora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão BRCS. |
| **“Valor Nominal Unitário”** | O valor nominal de cada um dos CRI, equivalente a R$ [•] ([•] reais), na Data de Emissão. |
| **“Valor do Principal”** | O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB. |

## SEÇÃO III - CLÁUSULAS

## CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

* 1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [•] de [•] de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•], na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua [•]ª emissão, [•]ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

## Valor Nominal. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão da CCB, adicionado do valor equivalente aos Juros Remuneratórios, no período compreendido entre a Data Base Reajuste e a Data de Vencimento dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão BRCS.

## Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

## A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

## O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, através da declaração que constitui o Anexo II a este Termo de Securitização.

## Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, realizada por meio do Contrato de Cessão BRCS, e tendo em vista que o Primeiro Desembolso já foi realizado pelo Financiador à Devedora, a Emissora realizará diretamente o Segundo Desembolso e o Terceiro Desembolso na Conta da Devedora, por conta e ordem do Financiador, a serem realizados em moeda corrente nacional, na forma e nos prazos estabelecidos na CCB e no Contrato de Cessão BRCS.

## Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e serão distribuídos pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, não sendo admitido ágio ou deságio.

## CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

## Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

1. Emissão. [•]ª;
2. Série. [•]ª;
3. Quantidade de CRI. [•] ([•]) CRI
4. Valor global da Emissão. R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário. R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. Juros Remuneratórios. 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta;
7. Atualização Monetária. Mensal, de acordo com a variação acumulada do IPCA, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta;
8. Periodicidade de pagamento da amortização e dos Juros Remuneratórios. De acordo com o cronograma de pagamentos constante do Anexo I;
9. Regime Fiduciário. Sim;
10. Garantias. A Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária;
11. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira. B3;
12. Data de Emissão. [•] de agosto de 2019;
13. Local de Emissão. São Paulo/SP;
14. Data de Vencimento Final. [•] de [•] de 2022;
15. Prazo de Emissão [•] ([•]) dias contados da Data de Emissão; e
16. Riscos. Conforme Cláusula Décima Nona - “Fatores de Risco” deste Termo de Securitização.

## Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

## Oferta Restrita. A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

## A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539.

## Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

## Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

1. a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e
2. os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

## Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

## A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão, o que deverá ocorrer dentro do Prazo de Colocação dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

## Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contado 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.

## Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476 e depois de observado o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

## A restrição prevista na Cláusula 3.4.2., não é aplicável no caso dos CRI cuja distribuição tenha sido objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder, nos termos do inciso II, do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, observando-se as restrições previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

## Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, 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, e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

## Cabe ao Coordenador Líder, informar à CVM: (i) em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM nº 476 e (ii) por meio da comunicação de encerramento, sobre o encerramento da Oferta, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de seu encerramento, observado que tal comunicação de encerramento deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo em qualquer dos endereços da CVM nas cidades de São Paulo ou Rio de Janeiro, caso o envio via internet esteja indisponível, e deverá conter as informações indicadas no artigo 8º da Instrução CVM nº 476.

## A comunicação de que trata a Cláusula 3.5., deverá conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM nº 476.

## A subscrição ou aquisição dos CRI desta Oferta deve ser realizada no Prazo de Colocação dos CRI.

## O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

## Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

## CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

## A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

## Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão BRCS. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para a destinação de recursos prevista na cláusula segunda da CCB.

## CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO

[**Nota NFA:** cláusula a ser validada pela Securitizadora]

## A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizados monetariamente, com base na variação acumulada do IPCA. O primeiro Período de Capitalização será compreendido desde a Data Base Reajuste, inclusive, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, até a respectiva Data de Pagamento, exclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou na data em que ocorrer a liquidação dos CRI em razão de resgate antecipado dos CRI ou de uma amortização extraordinária, exclusive. A Remuneração dos CRI que será capitalizada, na forma indicada nesta Cláusula, calculada de acordo com a seguinte fórmula, observado o disposto abaixo:

*SDa = SDmant x C,*

onde:

*SDa* = Valor Nominal Unitário total dos CRI, acrescido da Atualização Monetária. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*SDmant* = Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da primeira Data de Integralização ou da última Data Aniversário, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*C* = Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



*n* = Número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo *n* um número inteiro;

*NIk*= Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o “*NIk*” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a Data de Aniversário for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA do mês de “julho”);

*Nik-1* = Valor do número índice do mês imediatamente anterior ao Mês “*k*”;

*dcp* = número de dias corridos entre a Data Base de Reajuste, para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Aniversário, para os demais períodos e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo *dcp* um número inteiro;

*dct* = número de dias corridos entre a última e a próxima Data de Aniversário, sendo *dct* um número inteiro.

* + 1. Considera-se a Data de Aniversário como todo dia 10 (dez) de cada mês (conforme estipulado na “Seção II – Termos Definidos” deste instrumento), sendo a primeira, o dia 10 de [•] de 2019.
		2. Na hipótese de não divulgação do “NI*k”*, até a Data Aniversário, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte do Financiador(seus sucessores e cessionários, inclusive o Investidor, após a cessão dos Créditos Imobiliários) ou da Devedora.
		3. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo desta Cédula ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor do Principal passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice que venha a substituir o IPCA, por força de lei ou regulamento aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.
		4. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá sempre na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente instrumento ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto na Cláusula 5.1.3.. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Geral para definir o referido índice.
		5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:



onde:

*Ji* = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados dos CRI na Data de Pagamento. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*SDa* = Conforme definido na fórmula constante da Cláusula 5.1.;

*FJ* = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:



onde:

*i* *= taxa de Juros Remuneratórios;*

*dcp* = conforme definido acima;

*dct* = conforme definido acima.

* + 1. A Remuneração será devida desde a [Data de Integralização], inclusive, ou a Data de pagamento de juros imediatamente anterior (inclusive) até a respectiva Data de pagamento de juros e será paga em parcelas mensais a partir da primeira Data de Pagamento, sendo o pagamento da Remuneração devido em cada Data de Pagamento relacionada no cronograma de pagamentos constante no Anexo I deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo I uma Data de Pagamento), observado o disposto na Cláusula 5.2., referente à prorrogação de prazos.

## Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (i) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (ii) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorram até 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da data de vencimento.

## Ajuste no Valor da Cessão. Nos termos do Contrato de Cessão BRCS, Emissora e a Cedente acordaram que, mensalmente, após a quitação de todas as obrigações pecuniárias mensais dos CRI, eventuais excedentes existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, decorrentes da dissemelhança entre os juros remuneratórios incidentes sobre os Créditos Imobiliários e os juros remuneratórios incidentes sobre os CRI, a Emissora restituirá à Cedente, esse excedente, a título de ajuste financeiro do Valor da Cessão, o qual será calculado na Data de Verificação, de acordo com a fórmula constante do Contrato de Cessão BRCS, abaixo replicada para facilidade de referência:

*VA = VF - QMM,*

onde:

*VA =* ajuste do Valor da Cessão, se maior que zero*;*

*VF* =Soma dos recursos recebidos em razão dos Créditos Imobiliários;

*QMM* = Quantidade mínima mensal de recursos necessários para (i) o pagamento integral da parcela de amortização dos CRI, devida no mês em curso da Data de Verificação; (ii) acréscimo de atualização monetária parâmetro devida no respectivo período de apuração, a qual será equivalente à variação acumulada do IPCA do mês de apuração, sobre o saldo devedor dos CRI; (iii) acréscimo de juros fixos de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e (iv) despesas decorrentes dos CRI, conforme identificadas no presente instrumento.

* + 1. O pagamentoreajuste acima apurado, será efetuado pela Emissora à Cedente mediante a transferência do referido valor para a conta corrente de titularidade da Cedente, a qual será oportunamente informada à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva Data de Verificação.

## CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

## Amortização Ordinária dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nas datas e montantes estipulados no cronograma de pagamentos constante do Anexo I, ou no Dia Útil imediatamente anterior, caso a Data de Pagamento estipulada não seja um Dia Útil.

## Amortização Extraordinária e Amortização Extraordinária Facultativa. Nos termos da CCB, parte ou a totalidade do saldo devedor da CCB poderá ser antecipadamente amortizado, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito. Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização extraordinária ou amortização extraordinária facultativa ou compulsória, total ou parcial, da CCB, incluindo, mas não apenas os recursos do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, terão a destinação disposta na referida Cédula e, consequentemente, serão utilizados para a amortização antecipada parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

## A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

## Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa. Em caso de amortização extraordinária facultativa do saldo devedor da CCB, seja essa amortização parcial ou total, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa será aplicável e deverá ser acrescido ao valor da respectiva amortização da Cédula.

## CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

## Ordem de Alocação de Recursos. Os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não apenas, os valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

1. Pagamento da Remuneração do próximo evento na Data de Pagamento;
2. Pagamento da amortização programada do próximo evento na Data de Pagamento;
3. Pagamento de principal dos CRI; e
4. Amortização extraordinária da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da CCB.

## CLÁUSULA OITAVA - VENCIMENTO ANTECIPADO

## Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula sétima da CCB.

* + 1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, observados os respectivos prazos de cura, quando houver, poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula Décima Quarta, para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.
		2. Caso Assembleia Geral mencionada na Cláusula 14.1. seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Décima Quarta será formalizada uma ata de Assembleia Geral aprovando a declaração do vencimento antecipado.
		3. Observado o disposto na Cláusula 14.4. caso a Assembleia Geral convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia Geral constatando a não declaração do vencimento antecipado.
		4. Em caso de declaração do vencimento antecipado, a Devedora efetuará o pagamento correspondente, conforme previsto na CCB, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação por escrito enviada pela Emissora informando a respeito da declaração do vencimento antecipado.

## CLÁUSULA NONA - GARANTIAS

## Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantias, foram constituídas as Garantias, as quais deverão permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, conforme dispostas nesta Cláusula Nona.

## Aval. Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas podendo ser demandados até o cumprimento total e integral das referidas obrigações.

* + 1. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora. De forma que, o Aval somente extinguir-se-á após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

## Alienação Fiduciária dos Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela alienação fiduciária sobre os Equipamentos, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e da CCB.

* + 1. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo permitido à Devedora a posse e uso dos referidos equipamentos até eventual excussão da garantia.
		2. Uma vez constituída a Alienação Fiduciária e verificada a inadimplência da Devedora com relação às Obrigações Garantidas, fica a Emissora, respeitados os termos do Contrato de Alienação Fiduciária, autorizada a consolidar para si a propriedade fiduciária dos Equipamentos.
		3. Sem prejuízo da obrigação da devida constituição e registro da Alienação Fiduciária sobre os Equipamentos, consigna-se que a Devedora, durante o prazo da Operação, poderá indicar novos equipamentos em substituição aos Equipamentos originalmente entregues em garantia, sendo certo que a aceitação de tais novos equipamentos em substituição estará restrita ao único e exclusivo critério da Emissora.

## Cessão Fiduciária. A Operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora e pela Atrium, bem como pela cessão fiduciária das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.

* + 1. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.
		2. Uma vez constituída a Cessão Fiduciária e verificada a inadimplência da Devedora com relação às Obrigações Garantidas, fica a Emissora autorizada a consolidar para si a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios, sem prejuízo da eventual coleta e autoliquidação dos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, respeitados os termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

## 7.9. Ordem de Execução/Excussão. Caberá à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas. Em caso de vencimento antecipado, a ordem de excussão das Garantias será determinada pela Emissora e deverá refletir a ordem estipulada pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral.

## CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

## Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado na Cláusula 17.1., e em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

## Relatório Trimestral. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório trimestral, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do respectivo mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

## O referido relatório trimestral deverá incluir:

1. Data base do relatório;
2. Dados Gerais:
	1. Securitizadora;
	2. Emissão;
	3. Série;
	4. Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão dos CRI (R$);
	5. Quantidade de CRI;
	6. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
	7. Data de Emissão dos CRI;
	8. Data de Vencimento dos CRI;
	9. Atualização Monetária;
	10. Juros Remuneratórios da CCB; e
	11. Juros Remuneratórios dos CRI.
3. Valor Atual por CRI:
4. Principal;
5. Atualização Monetária;
6. Juros; e
7. Total.
8. Valor Atual da Emissão:
9. Principal;
10. Atualização Monetária;
11. Juros Remuneratórios; e
12. Total.
13. Lastro da Emissão:
	* 1. Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
		2. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
		3. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e
		4. o valor aplicado dos Fundos.
14. Garantias:
15. Valor das Garantias, juntamente com o respectivo laudo de avaliação, se for o caso, nos termos da CCB;

## A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

## A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Titulares dos CRI.

## Nos termos do item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

## A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão BRCS e deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora.

## Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

## Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

## Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão BRCS e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

## Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na CCB, no Contrato de Cessão BRCS e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

## Responsabilidade da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, observado o disposto na cláusula nona da CCB, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

## Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser reembolsadas pela Emissora.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO

## A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e da CCB e deste Termo de Securitização.

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

1. aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
2. ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Emissora, Cedente, Financiador e Devedora; (ii) verificará a constituição e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias quando forem registrados junto aos cartórios de registros de títulos e documentos competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

## Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

1. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
2. proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
3. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;
4. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
5. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas aos instrumentos próprios de constituição das Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
6. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
7. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
8. manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
9. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
10. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
11. verificar a regularidade da constituição dos instrumentos próprios de constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
12. examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
13. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora ou do Financiador, conforme o caso;
14. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
15. calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
16. fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
17. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
18. comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
19. fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
20. comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas os instrumentos próprios de constituição das Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
21. divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
22. cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
23. alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
24. comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
25. quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
26. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
27. constituição e aplicações dos fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;
28. destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
29. relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
30. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Financiador, neste Termo;
31. manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
32. existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
	* + denominação da companhia ofertante;
		+ valor da emissão;
		+ quantidade de valores mobiliários emitidos;
		+ espécie e garantias envolvidas;
		+ prazo de vencimento e taxa de juros;
		+ inadimplemento financeiro no período; e
		+ declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

## No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

## O Agente Fiduciário receberá da Emissora: (i) uma remuneração anual no valor de R$ [•], sendo a primeira parcela devida em até [5 (cinco) Dias Úteis a contar da primeira Data de Integralização dos CRI] e as demais na mesma data dos semestres subsequentes, bem como todos os emolumentos da B3 relativos aos CRI decorrente da prestação dos serviços.

## No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ [•] ([•]) incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora dos CRI e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em [5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega], pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”, observado o disposto na Cláusula 15.3.1. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser pagas em conformidade com o Termo de Securitização. 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 dos CRI.

## A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação a este CRI, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

## Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 12.4., estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

## As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, 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.

## Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e , bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

## O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

## A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira, as quais serão de responsabilidade da Emissora, nos termos da Cláusula Décima Quinta.

## A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., não inclui as despesas, ordinárias e extraordinárias, incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, conforme o caso, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como despesas com *conference call* e contatos telefônicos, custas e despesas cartorárias

## 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 previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, sendo certo que, na hipótese de inadimplência pela Emissora , tais despesas serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI, devendo ser reembolsadas pela Emissora.

## O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

## Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

## O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.6., assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

## A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

## Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.8., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM nº 583.

## Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelos instrumentos próprios de constituição das Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

## Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida na Cláusula Décima Quarta, e na Lei nº 9.514.

## A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última, nos termos da Cláusula 12.4.1.

## Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Geral, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme disposto nas Cláusulas 13.1. a 13.3.:

1. pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
2. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou
3. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados do inadimplemento.

## A ocorrência (i) qualquer dos eventos acima descritos; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado; ou (iii) eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL

## Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

## Compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

1. a substituição do Agente Fiduciário;
2. o vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;
3. a liquidação do Patrimônio Separado;
4. a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
5. a modificação das características atribuídas aos CRI.

## A Assembleia Geral poderá ser convocada:

1. pelo Agente Fiduciário;
2. pela Emissora;
3. por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; e
4. pela Devedora.

## A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, em um jornal utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, [•]% ([•]) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

## A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da Assembleia Geral caberá à Emissora):

1. ao Agente Fiduciário;
2. ao representante da Emissora;
3. ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
4. à pessoa designada pela CVM.

## Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7., a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

## O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

## Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo, mas não se limitando, a (i) renúncias, (ii) celebração de aditamentos, (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais, (iv) alteração de quaisquer características da CCB, (v) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado; (vii) declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; entre outras, serão tomadas pelos Titulares de CRI representando pelo menos, [•]% ([•]) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

## Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 14.8.

## Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da Assembleia Geral.

## As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os *quóruns* estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

## Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

## O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos pertinentes aos Documentos da Operação; (iii) quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição das garantias constituídas pelos respectivos instrumentos, desde que os novos bens e/ou direitos respeitem os critérios de elegibilidade já estabelecidos nos respectivos instrumentos de garantia; (iv) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; ou ainda (vi) para fins de atualização da relação de projetos que componham os Empreendimentos Destinatários, da porcentagem destinada a referidos empreendimentos, e/ou do cronograma indicativo.

## A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

[**Nota NFA:** cláusula de despesas deve ser validada por Cyrela, Securitizadora e Agente Fiduciário]

## Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Emissora, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na cláusula nona da CCB:

1. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
2. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
3. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
4. honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste instrumento;
5. despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI e a este Termo de Securitização, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
6. despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
7. honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
8. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
9. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
10. os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
11. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
12. as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
13. as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Financiador ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
14. as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
15. eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
16. remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
17. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
18. taxa de administração da emissora, se aplicável;
19. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
20. registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
21. expedição de correspondência de interesse dos titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
22. honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
23. parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
24. prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
25. custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houverem;
26. todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
27. liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI, etc.;
28. honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
29. remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
30. remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados aos CRI, se aplicável;
31. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o patrimônio separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
32. outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas.

## Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Emissora, estabelecidos na Cláusula 15.1.1..

## O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos termos e prazos estabelecidos na Assembleia Geral prevista na Cláusula 15.1.1., perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “CRI em Circulação”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das respectivas obrigações de aporte pendentes.

## Independentemente de terem sido atribuídas à Emissora em qualquer dos Documentos da Operação, as despesas da Emissão e do Patrimônio Separado que eventualmente sejam arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelos Titulares dos CRI, tais despesas deverão ser reembolsadas pela Emissora, com recursos próprios.

## Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R$ [•] ( [•] reais) por mês, a partir do mês de emissão dos CRI, corrigido anualmente pelo IPCA.

##  Remuneração da Emissora por Reestruturação do CRI. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, remuneração adicional cujo valor deverá ser previamente negociado entre a Emissora e a Devedora, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

## Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor a ser acordado entre as partes oportunamente por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

## Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.3. são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

1. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1.;
2. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Emissora, observado o disposto na cláusula nona da CCB; e
3. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

## No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

## Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.4., as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Financiador ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

## Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

1. **Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando‐se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981). 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, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16‐A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, na redação da Lei nº 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053). 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, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica‐se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN nº 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei no 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189‐49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam‐se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós‐fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré‐pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º‐B, da Lei n° 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN nº 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar‐se‐ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158‐35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.189‐49, artigo 24 da Lei nº 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto‐Lei nº 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam‐se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam‐se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa nº 1.585).

1. **Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF**:

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487.

Porém, 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): 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) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15‐B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

1. **Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS**:

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não‐cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não‐operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, e artigo 1º da Lei nº 10.637, e da Lei nº 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não‐financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não‐cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

## Local de Publicação. 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 da Emissora e em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais convocações (quando realizadas por sua iniciativa), fatos e atos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

## As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

## Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

## Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCO

## Fatores de Risco. 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 tanto à Emissora, quanto à Devedora 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. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

## *Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico*

*Política Econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

• variação nas taxas de câmbio;

• controle de câmbio;

• índices de inflação;

• flutuações nas taxas de juros;

• falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;

• racionamento de energia elétrica;

• instabilidade de preços;

• mudança na política fiscal e no regime tributário; e

• medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

*Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

*Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

*Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

*Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

*Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica*

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do Produto Interno Bruto, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015; -3,5% no ano de 2016; 1,0% no ano de 2017; e, 1,1% no ano de 2018. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

## Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

*Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

*Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

## Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

*Companhia de Capital Aberto*

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de CRAs e CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIs.

*Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle*

A Controladora da Emissora não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

*Riscos relacionados aos seus acionistas*

A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

*Riscos relacionados às suas controladas e coligadas*

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

*Riscos relacionados aos seus fornecedores*

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

*Riscos relacionados aos seus clientes*

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

*Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue*

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização do Agronegócio. Os riscos a que estão sujeitos os titulares de CRAs podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito que possam afetar a renda dos agricultores e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias reais, insuficiência das garantias prestadas e impossibilidade de execução por perda ou desvio dos bens objeto da garantia.

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária. Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

## Fatores de Risco Relacionados à Devedora

*A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações*

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

*Perda de pessoal importante*

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

## Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

*Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

*Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

*Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação 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 referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

*Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, [•]% ([•]) mais um dos CRI em presentes na Assembleia Geral: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 14.8.; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização; (iv) declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 8.1. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Gerais, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

*Riscos Financeiros*

Há 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;

*Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*Risco de Estrutural*

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;

*Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis*

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

*Risco em Função da Dispensa de Registro*

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

*Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado*

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*Baixa Liquidez no Mercado Secundário*

O 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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

*Restrição à negociação*

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

*Risco da existência de Credores Privilegiados*

A Medida Provisória nº 2.158-35, 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 a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

*Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

*Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R$ [•] ([•]) que corresponde a pouco menos de [•]% (um inteiro e sete décimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

*Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por, no mínimo, [•]% ([•]) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Gerais, eventuais deliberações poderão não ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ademais, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

*Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia Geral de investidores para decretação do vencimento antecipado*

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e, pode ser necessário realizar diversas Assembleia Gerais para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

*Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito*

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

*Riscos relacionados ao vencimento antecipado dos Contratos de Financiamento CEF.*

A qualquer tempo, a Caixa Econômica Federal poderá declarar o vencimento antecipado das obrigações pactuadas nos Contratos de Financiamento CEF, nas hipóteses previstas nos referidos instrumentos, o que pode acarretar o vencimento antecipado da CCB, com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

*Risco de não Formalização dos Instrumentos Próprios de Constituição das Garantias*

As Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro no cartório de registro títulos e documentos competente, recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

*Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado*

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Garantidores e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, dos Garantidores e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e dos Garantidores, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

*Risco Decorrente de Discussões Judiciais*

A Devedora e os Garantidores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução da CCB e dos instrumentos próprios de constituição das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança da CCB e dos instrumentos próprios de constituição das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

*Risco relacionado ao desembolso do Valor do Principal*

A qualquer tempo poderá ser determinado o arresto, penhora ou sequestro do Valor do Principal, a ser desembolsado à Devedora na Conta da Devedora, mediante decisão judicial, administrativa, arbitral ou processo semelhante, o qual seja ajuizado em face da Devedora. Caso isso aconteça, a Operação, bem como os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

*Demais riscos*

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

## Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

## Prevalência das Disposições do Termo de Securitização. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

## Na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste Termo de Securitização e aquelas estabelecidas na CCB, prevalecerão aquelas estabelecidas na CCB.

## Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

## Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3600, 12º Andar
Itaim Bibi, São Paulo/SP
CEP 04538-132
At.: [•]
Telefone: (11) [•]
E-mail: [•]

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401
CEP: 20050-055
São Paulo – SP
At: [•]
Telefone: (11) [•]
E-mail: [•]; [•] (para fins de precificação de ativos)

## Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

## Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (vi) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO

## Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de agosto de 2019.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem páginas de assinaturas]*

*(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

|  |
| --- |
| **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| Nome: Nome: |
| CPF nº: CPF nº: |

## *(Anexo I do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

## Tabela de Amortização dos CRI

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Número do Pagamento** | **Data de Cálculo** | **Data Pagamento da CCB** | **Data de Liquidação dos CRI** | **Amortização (%)** | **Pagamento de Juros** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

## *(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

**Declaração da Emissora Prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414**

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•] ª Série de sua [•] ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA** **INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade deSão Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, atua como instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de [•] de agosto de 2019.

São Paulo, [•] de agosto de 2019

|  |
| --- |
| **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

## *(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

**Declarações do Agente Fiduciário Previstas no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA** **INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade deSão Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13**,** atua como instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de [•] de agosto de 2019.

São Paulo, [•] de agosto de 2019.

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

## *(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

**Declaração do Coordenador Líder Prevista no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414**

A **TERRA** **INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade deSão Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão (“**Emissão**”) da **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50**,** na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de [•] de agosto de 2019.

São Paulo, [•] de agosto de 2019.

|  |
| --- |
| **TERRA** **INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

## *(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

**Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos Termos do Parágrafo Único do Artigo 23 da Lei Nº 10.931**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em [•] de agosto de 2019, entre a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n° 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18(“**Cyrela**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foi emitida pela Cyrela a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o [•] (“**CCI**”), posteriormente cedida à **BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48 (“**Emissora**”), por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários* *e Outras Avenças* celebrado entre a Cyrela, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, declara, que em [•] de [•] de 2019 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da* *[•]Série da [•]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da* *Emissora*, datado de [•] de agosto de 2019, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, [•] de agosto de 2019.

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

## *(Anexo VI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

**Outras Emissões do Agente Fiduciário**

Nos termos da instrução CVM Nº 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu Artigo 6º, Parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

## *(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)*

**Cédula de Crédito Imobiliário**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | **DATA DE EMISSÃO**: [•] de agosto de 2019 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | [•] | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | Integral |
| **1. EMISSORA**: |
| **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.**  |
| CNPJ: 73.178.600/0001-18 |
| Endereço: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte.  |
| Bairro | Vila Olímpia | Cidade | São Paulo | UF | SP | CEP | CEP 04552-000 |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**: |
| **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** |
| CNPJ: 15.227.994/0001-50  |
| Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401  |
| Bairro | Centro | Cidade | Rio de Janeiro | UF | RJ | CEP | CEP 20.050-005 |

|  |
| --- |
| **3. DEVEDORA**: |
| **José Celso Gontijo Engenharia S.A.** |
| CNPJ: 06.056.990/0001-66. |
| Endereço: Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, lojas 18 a 34, salas 10 a 18 / 28 a 36, Centro Comercial, Casa Blanca.  |
| Bairro | Asa Sul | Cidade | Brasília  | UF | DF | CEP | CEP: 70377-400 |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO**: |
| a Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1, emitida pela Devedora em 15 de agosto de 2019, no valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em favor do Financiador. |

|  |
| --- |
| **5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**: R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**: |
| Os imóveis vinculados à Emissão são (“**Imóveis**”): |
| **Denominação** | **Endereço** | **Matrícula** | **Cartório** | **Sociedade** |
| Lote nº 10 do Conjunto 01 da Quadra 502 | Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII | 19304 | 7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal | Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações |
| Lote nº 12 do Conjunto 01 da Quadra 502 | Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII | 19305 | 7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal | Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações |
| Lote nº 09 do Conjunto 02 da Quadra 502 | Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII | 19310 | 7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal | Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações |
| Lote nº 11 do Conjunto 02 da Quadra 502 | Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII | 19311 | 7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal | Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações |

|  |
| --- |
| **7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO**: |
| Data e Local de Emissão: | [•] de agosto de 2019, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.  |
| Prazo Total: | 36 (trinta e seis]) meses ou [•] dias. |
| Valor do Principal: | R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI. |
| Juros Remuneratórios: | 12,5% (doze inteiros e cinco décimos) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. |
| Atualização Monetária: | A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA. |
| Data de Vencimento Final: | 10 de agosto de 2022. |
| Encargos Moratórios: | Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. |
| Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas: | Conforme estabelecido na CCB. |

|  |
| --- |
| **8. GARANTIAS**: |
| Alienações Fiduciárias de Equipamentos, conforme listados no Contrato de Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB. |