TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 31.468.139/0001-98

27 de maio de 2019

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES 3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 14
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 19
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI 22
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI .. 23
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL 28
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 31
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS 34
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO 37
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 44
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL 45
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 52
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE 55
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 55
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES 55
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS 56
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS 61
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 62
CLÁUSULA VINTE – FORO 62

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

I. **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583:

II. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Adquirente":	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is);

"Agente Fiduciário":	**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Amortização Extraordinária Compulsória":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.10 deste Termo de Securitização;
"ANBIMA":	**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
"Assembleia Geral de Titulares de CRI":	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
"Banco Liquidante":	**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n. º 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

"Cedente":	**ALPHA OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Eldorado Business Tower, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.317.532/0001-03;
"Cessão Fiduciária":	Cessão fiduciária em garantia a ser constituída sobre os Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
"CETIP21":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
"CNPJ/ME":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Condições Precedentes":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição Líquido, conforme previstas na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão;
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 1807-4, agencia nº 2028, mantida junto ao Banco Bradesco S/A, de titularidade da Emissora;
"Contratos de Compra e Venda":	Os contratos de compra e venda de imóveis, listados no Anexo II do Contrato de Cessão, que serão objeto da Cessão Fiduciária;
"Contrato de Cessão":	O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de devedora e interveniente anuente, e as SPEs, na qualidade de fiduciantes e interveniente anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos pelo Cedente à Emissora;

"Contrato de Cessão Fiduciária":	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, firmado, nesta data, entre a Devedora e as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
"Contrato de Distribuição":	O *Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ªSerie da 1ªEmissão da Casa de Pedra Securitizadora de Credito S/A*, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, conforme definido abaixo, na qualidade de coordenador líder, para reger a forma de distribuição dos CRI;
"Coordenador Líder"	É a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19;
"Créditos Imobiliários":	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, com valor total de principal, de R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à Escritura de Emissão de Debêntures;
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08;
"Data de Desembolso":	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures;
"Data de Vencimento":	Cada data de vencimento de valor principal e da Remuneração, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
"Data de Emissão":	27 de maio de 2019;
"Data de Vencimento Final":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 28 de janeiro de 2026;
"Debêntures"	As 87.000 (oitenta e sete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Devedora":	**ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.446.918/0001-69 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.141.270;
"Dia Útil":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação":	Os documentos que integram a operação de

	securitização dos Créditos Imobiliários, quais sejam **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** o presente Termo de Securitização; **(vi)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e **(vii)** o Contrato de Distribuição;
"Emissora":	**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, acima qualificada;
"Emissão":	1ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimentos Alvo":	Empreendimentos imobiliários residenciais denominados "Cons Alphaville Ceará 3", "Terras Alphaville Caruaru" e "Terras Alphaville Ceará 4", localizados nos municípios de Eusébio – CE e Caruaru – PE, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Escritura de Emissão de CCI":	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural* firmado, nesta data, pela Emissora;
"Escritura de Emissão de Debêntures"	O *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta)Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.*, celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Cedente, na qualidade de debenturista;
"Escriturador":	**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n. º 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;
"Evento de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Fiduciantes":	Em conjunto, a Devedora e as SPEs;
"Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.13

	deste Termo de Securitização;
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");
"INCC":	Índice Nacional de Custo da Construção;
"Instituição Custodiante":	A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada acima;
"Instrução CVM nº 414":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
"Instrução CVM nº 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
"Instrução CVM nº 539"	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais;
"Instrução CVM nº 583":	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
"Investidores Profissionais"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização;
"Investidores Qualificados":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização;
"IPCA/IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"JUCESP":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Juros Remuneratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(g)", deste Termo de Securitização;

"Lei nº 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de credito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
"MDA":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
"Obrigações Garantidas":	**(i)** a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, e **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das SPEs, nos termos dos Documentos da Operação;
"Oferta":	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

"Patrimônio Separado":	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelo Fundo de Reserva, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: **(i)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(ii)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e **(vi)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
"Prazo de Colocação":	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: **(i)** subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou **(ii)** encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
"Preço de Aquisição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
"Preço de Aquisição Líquido":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
"Recebíveis":	Quando em conjunto, os recebíveis decorrentes **(a)** dos Contratos de Compra e Venda, e **(b)** das vendas dos Imóveis, de propriedade das Fiduciantes;
"Regime Fiduciário":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do

	Patrimônio Separado e o Fundo de Reserva nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
"SPEs" ou "Fiduciantes":	Em conjunto: (i) **ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 003 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-70, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.063.629/0001-13; (ii) **ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.862.801/0001-05; (iii) **ALPHAVILLE VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.398.514/0001-60; (iv) **TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-70, inscrita no CNPJ/ME sob o nº MF nº 15.315.407/0001-85; (v) **ALPHAVILLE SAIN'T ANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n° 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.269.502/0001-07; (vi) **ALPHAVILLE PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n° 8.501, 3° andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.874.459/0001-54; (vii) **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.283.014/0001-86; (viii) **TERRAS ALPHA FOZ DO**

	IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.530.050/0001-20; (ix) **ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, na Avenida Cônsul Assaf Trad, nº 5.900, Parque dos Novos Estados, CEP 79035-490, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.990.819/0001-92; (x) **ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.315.412/0001-98; (xi) **ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.315.444/0001-93; (xii) **ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.944.130/0001-21; (xiii) **SPE 21 LINHARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.452.893/0001-83; (xiv) **ALPHAVILLE MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.480.111/0001-91; (xv) **ALPHAVILLE MOSSORÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, 3º andar, Eldorado Business Tower, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME nº 07.504.930/0001-21; (xvi)

	ALPHAVILLE LITORAL NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.922.065/0001-08; (xvii) **ALPHAVILLE CAMPINA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.124.754/0001-70.
"Taxa DI":	Variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br);
"Titulares dos CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
"Valor Nominal Unitário":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o artigo 14, "xviii", do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 20/12/2018, sendo referida consolidação registrada junto à Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob o nº 4930819, em 10/01/2019, sendo certo que o valor total de emissão está devidamente autorizado conforme deliberação acordada em Reunião do Conselho de Administração nº 04, realizada em 21/03/2019, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de Rio Grande do Sul, em data de 16/04/2019, sob o número 5010570.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos

à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, nos termos da Cláusula 3.1. do Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, o Fundo de Reserva e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela

estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através do ambiente da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3° e 4° do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de transferência no ambiente da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Debêntures, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R$84.554.887,49 (oitenta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta e nove centavos) ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat* e ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, o Preço de Aquisição Líquido a ser

recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão será de R$76.868.174,97 (setenta e seis milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, cento e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos) ("Preço de Aquisição Líquido").

2.8.1. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Aquisição será realizado mediante o cumprimento cumulativo pela Devedora das Condições Precedentes e deduzido das despesas e custos relacionados com a Emissão e descritas no Contrato de Cessão.

2.9. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pelas Fiduciantes, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, nos termos artigo 66-B da Lei 4.728/65 e dos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária.

2.9.1. A qualquer tempo enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, o valor dos Recebíveis, trazidos a valor presente à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, deve ser equivalente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários ("Razão Mínima de Garantia").

2.9.2. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será feita mensalmente pela Emissora e encaminhada ao Agente Fiduciário, em até 03 (três) Dias Úteis antes do pagamento das obrigações dos CRI no respectivo mês ("Data de Verificação"), sendo certo que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira data de pagamento da Remuneração, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização.

2.10. Amortização Extraordinária Compulsória: Caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá amortizar extraordinariamente as Debêntures, incluindo principal, juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de que o saldo então devedor das Debêntures, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Tal amortização extraordinária deverá ocorrer na data de pagamento programado das Debêntures imediatamente posterior à respectiva Data de Verificação, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em complementação aos eventos lá previstos, com o que a Devedora e o Cedente concordam plenamente.

2.11. Na hipótese de determinado devedor de quaisquer dos Contratos de Compra e Venda ficar inadimplente por período superior a 90 (noventa) dias, os Recebíveis decorrentes do referido Contrato de Compra e Venda deixarão de ser considerados para fins de cálculo da Razão Mínima de Garantia. Neste caso, a Devedora deverá, em até 05 (cinco) dias contados de notificação da Cessionária neste sentido:

(i) Realizar Amortização Extraordinária Compulsória, a fim de atingir a Razão Mínima

de Garantia; ou

(ii) Constituir Cessão Fiduciária sobre novos Recebíveis não relacionados à emissão dos CRI ("Novos Recebíveis"), desde que os referidos recebíveis atendam aos critérios de elegibilidade previstos no Anexo III ao Contrato de Cessão, a serem verificados pela Emissora ("Critérios de Elegibilidade"). A constituição da Cessão Fiduciária Sobre novos Recebíveis será objeto de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária.

2.11.1. Alternativamente ao disposto no item 2.11 acima, a Devedora poderá solicitar que a Emissora, no mesmo prezo previsto no item 2.11 acima, utilize os recursos disponíveis no Fundo de Reserva para amortizar os CRI no montante equivalente às parcelas do referido contrato que estejam inadimplidas por período superior a 90 (noventa) dias e inferior a 180 (cento e oitenta) dias, de forma a manter o os Recebíveis do referido Contrato de Compra e Venda para fins de cômputo da Razão Mínima de Garantia. Ultrapassados os 180 (cento e oitenta) dias de inadimplência do referido Contrato de Compra e Venda, a Devedora deverá, obrigatoriamente, adotar um dos procedimentos previstos no item 2.11 acima.

2.11.2. A Devedora, desde já, se compromete a, na hipótese de excussão de eventual garantia de alienação fiduciária de determinado imóvel em razão da inadimplência do respectivo Contrato de Compra e Venda por parte do adquirente, a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

2.12. Destinação dos recursos oriundos dos Recebíveis oriundos da Cessão Fiduciária: A Emissora utilizará o valor total dos Recebíveis depositados na Conta do Patrimônio Separado para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Debêntures.

2.13. Fundo de Reserva: Até a quitação integral dos CRI, a Devedora deverá manter no Patrimônio Separado um fundo de reserva em montante equivalente à soma dos valores da primeira, da segunda e de 50% (cinquenta por cento) da terceira parcela imediatamente vincendas, o qual será recomposto mensalmente, sempre que necessário, nos termos do inciso (e) do item 8.9 abaixo ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva" e "Fundo de Reserva").

2.13.1. Montante Mínimo do Fundo de Reserva será verificado sempre na Data de Verificação.

2.13.2. O Fundo de Reserva será inicialmente composto, mediante a retenção na Conta do Patrimônio Separado de parte do Preço de Aquisição, e, posteriormente, recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Recebíveis, observada a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão. Se em determinada Data de Verificação não existirem recursos na Conta do Patrimônio Separado suficientes para compor ou recompor o Fundo de Reserva, a Devedora deverá transferir recursos

próprios em montante necessário para atingir o Montante Mínimo do Fundo de Reserva para a Conta do Patrimônio Separado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, neste sentido.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

(a) **Emissão**: 1ª;

(b) **Série**: 1ª;

(c) **Quantidade de CRI**: 87.000;

(d) **Valor Global da Série**: R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais);

(e) **Valor Nominal Unitário**: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) **Atualização Monetária**: Conforme indicado no quadro da alínea (g) abaixo;

(g) **Juros Remuneratórios**: a contar da primeira Data de Integralização, conforme definida no Contrato de Cessão, correspondentes a **(i) da Data de Primeira Integralização até 28/11/2021 inclusive:** 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, *base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,* **(ii) a partir de 28/11/2021 exclusive até a Data de Vencimento Final:** o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela variação acumulada do IGP-M acrescido de uma taxa de 11,25% (onze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano ("Juros Remuneratórios"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI desde Data de Primeira Integralização, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Cláusula Quinta Abaixo.

Data	% da variação acumulada das taxa médias diárias dos DI	Sobretaxa	Atualização Monetária
Data de Primeira Integralização até 28/11/2021 (inclusive)	100,00%	4,00%	N.A.
28/11/2021 (exclusive) até Data de Vencimento Final (inclusive)	N.A.	11,25%	IGPM

(h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: Mensalmente, observado o previsto pela Escritura de Emissão de Debêntures e de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma "Data de Pagamento da Remuneração");

(j) **Regime Fiduciário**: Sim;

(k) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação**: B3;

(l) **Data de Emissão**: 27 de maio de 2019;

(m) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(n) **Data de Vencimento Final**: 28 de janeiro de 2026;

(o) **Prazo de vencimento**: 2.438 (dois mil quatrocentos e trinta e oito) dias;

(p) **Taxa de Amortização**: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(q) **Garantias**: Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Fundo de Reserva;

(r) **Coobrigação da Emissora**: Não há;

(s) **Carência**: Não há;

(t) **Subordinação**: o CRI será emitido em uma única série;

(u) **Forma**: escritural.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Investidores Profissionais").

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

(a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;

(b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e

(c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.4.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.5.1. 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 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

3.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de

Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, desde a data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios, serão pagos nas Datas de Vencimento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo **(i)** a primeira parcela de amortização devida em 28 de junho de 2019; e **(ii)** a primeira parcela dos Juros Remuneratórios paga em 28 de junho de 2019, conforme Cláusula 3.1 e o Anexo II deste Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula da data da primeira integralização até 28 de novembro de 2021, inclusive:

$$J = [VNb\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

J = Valor da Remuneração devida em cada Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na data da primeira integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento de Remuneração ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casa decimais sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros compostos pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI\ x\ Fator\ Spread)$$

Onde:

Fator DI = Produtório equivalente a 100% (cem por cento) das Taxa DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento de Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k-1}^{n}(1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número de taxas DI over utilizadas;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

TDI_k = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, formulada seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DIk = Taxa DI over divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator de Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ de\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dut}{252}}$$

Onde:

Spread = 4,00 (quatro inteiros);

dut = Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Juros Remuneratórios anterior e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios.

Observações:

(i) A taxa DI over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) O fator resultante da expressão $(Fator\ DI\ x\ Fator\ Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Para a aplicação de ""DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, da Taxa DI considerada será a publicada no dia 09 pela B3, pressupondo-se que os dias 09, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

5.1.1. O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula, a partir do de 28 de novembro de 2021, exclusive:

5.1.1.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será objeto de atualização monetária mensal, de acordo com a variação do IGP-M, de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

$$VNa = VNb\ x\ C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário Atualizado na data de atualização imediatamente anterior, após a última amortização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IGP-M, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{Nl_{m-2}}{Nl_{m-3}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_{m-2}= Número Índice do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de início da atualização monetária mensal, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 28 de dezembro de 2021, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2021;

NI_{m-3}= Número Índice do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de início da Correção, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 28 de dezembro de 2021, será utilizado o número índice do mês de setembro de 2021;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Deverá ser considerado para a primeira atualização dct=30.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Data de Aniversário, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do IGP-M, será aplicada a última variação do índice conhecida.

A aplicação do IGP-M, ou de qualquer dos Índices Substitutos, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo ou qualquer outra formalidade.

5.1.1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, com base na seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{30}{360}}\right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

i = 11,25 (onze inteiros e vinte e cinco centésimos);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Deverá ser considerado para a primeira apuração dct=30.

5.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Cedente, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Cedente, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

5.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida

Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

5.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Cedente, a Devedora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Devedora a comunicar por escrito à Cedente, no prazo de 02 (dois) dias, contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Debenturista, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos a Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das Debêntures; **(ii)** caso a Devedora seja exigida a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão; **(iii)** caso a Devedora solicite a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no inciso II do item 3.4.4 do Contrato de Cessão; e **(iv)** caso a Devedora realize Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, na próxima Data de Vencimento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1, deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário do CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento), acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die,* no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, no caso de

resgate antecipado total, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

6.3. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento imobiliário residencial, realizado pela Devedora, ainda que por meio de suas controladas, no âmbito dos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, ou da amortização extraordinária das Debêntures, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.3.1. Qualquer eventual alteração com relação à destinação dos recursos oriundos das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, aos Empreendimentos Alvo e aos percentuais dos recursos a serem destinados aos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Devedora e as demais partes dos Documentos da Operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI.

6.3.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 6.3.1 acima, até a Data de Vencimento das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

6.3.3. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir de novembro de 2019 (inclusive) e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão para os Empreendimentos Alvo. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório.

6.3.4. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento as Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias

Úteis do recebimento da solicitação, ou em até 72 (setenta e duas) horas do prazo estipulado pela respectiva Autoridade, caso o prazo seja menor, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emissora, relatório de evolução das obras elaborado por empresa especializada e/ou documentos relacionados ao financiamento imobiliário destinado aos Empreendimentos Alvo. A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário.

6.3.5. O descumprimento das obrigações referentes à comprovação da Destinação dos Recursos pela Devedora poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista do inciso (b) da Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.6. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através dos relatórios da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 6.3.1, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

6.3.7. Para fins desta cláusula 6.3.1, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

6.3.7.1. Compreende-se por "Norma": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) Data de Emissão dos CRI;
(b) Saldo devedor dos CRI;
(c) Data de Vencimento Final dos CRI;
(d) Valor pago aos Investidores no mês;
(e) Valor recebido dos Créditos Imobiliários;
(f) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários;
(g) Valor da Razão Mínima de Garantia, conforme definida no Contrato de Cessão;
(h) Valor das despesas recorrentes dos CRI ocorridas no mês de referência;
(i) Valor aplicado na Conta do Patrimônio Separado;
(j) Informações sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
(k) Informações sobre as amortizações extraordinárias dos CRI e das Debêntures realizadas no mês de referência.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do

Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, 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 corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo

mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e dos Recebíveis;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou a Cessão Fiduciária, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;

(i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e o Fundo de Reserva, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as os Recebíveis e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e o Fundo de Reserva permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.4.1. O Patrimônio Separado será composto pelas Debêntures, pela CCI, e pelos Créditos Imobiliários, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.4.2. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à

manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

8.8. Guarda da Escritura de Emissão de Debêntures: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante 1 (uma) cópia simples da Escritura de Emissão.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias,

liquidação antecipada ou realização da, 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:

(a) Pagamento das Despesas;
(b) Pagamento da Remuneração;
(c) Pagamento do Valor Principal;
(d) Recomposição da Razão Mínima de Garantia; e
(e) Recomposição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo).

8.10. Caso após realizados os pagamentos previstos na Cláusula 8.9 acima existam recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e desde que a Razão Mínima de Garantia esteja sendo cumprida, eventuais valores remanescentes serão liberados para a Devedora em até 02 (dois) Dias Úteis contados da Data de Verificação.

8.11. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.12. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.13 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.13. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Itaú Unibanco S.A. , Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal e Banco Santander (Brasil) S.A.. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. 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 deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;

(d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(f) assegura e assegurará, nos termos do § 1° do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com as SPEs que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária, bem como o valor dos recebíveis dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e as Fiduciantes a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às 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;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao

Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam 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;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(u) 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:

(i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de

informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos CRI;

(iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;

(v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;

(vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;

(vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;

(viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;

(ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste Termo de Securitização;

(x) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias; e

(xi) 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: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; f) inadimplemento financeiro no período; e g) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas **(a)** R$22.000,00 (vinte e dois mil

reais) equivalente à parcela anual, a ser pago em até 05 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI, **(b)** R$1.833,33 (hum mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) a ser paga todo dia 15 a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de primeira integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI. As parcelas descritas nesta cláusula e nas cláusulas 9.4.2 e 9.4.6 abaixo serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração (flat e recorrente).

9.4.1. A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.1, deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, 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) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) 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" à Emissora. 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.

9.4.3. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. 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 Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas

reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.5. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.4.6. No caso de celebração de aditamentos aos Instrumentos da Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de Investidores, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso 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.

9.5.1. As remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

9.5.2. A remuneração definida nas Cláusulas acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações

assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.14. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da

administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que a mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da verificação da mora ou do inadimplemento. Sendo certo que a liquidação do Patrimônio Separado dependerá de decisão da Assembleia Geral de Titulares de CRI nesse sentido; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

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

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Emissora, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

11.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.6. Responsabilidade da Emissora: 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 ou à Emissora.

11.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.8. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

11.10. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

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

11.12. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

11.14. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.15. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Alienações Fiduciárias de Imóveis que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Alienações Fiduciárias de Imóveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Alienações Fiduciárias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI;

(xi) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

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

11.17. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(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 verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** 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 do CRI.

11.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo

após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificados nos respectivos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e nos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.14 deste Termo de Securitização.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente

Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call,* necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, 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, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da

totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado (incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 12.4, (b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes Ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi

São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: contato@cpsec.com.br; rarruy@nminvest.com.br

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401

CEP 04534-002, São Paulo – SP

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta Cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(i)** à Devedora**; (ii)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora**; (iii)** às controladas e coligadas da Devedora**; (iv)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua**; (v)** à regulação dos setores em que a Devedora atua; **(vi)** às questões socioambientais; que sejam divulgados pela Devedora, de tempos em tempos, em seu Formulário de Referência, elaborado e atualizado, nos termos da Instrução CVM nº 480, de 7 de setembro de 2009. O Formulário de Referência mais atual da Devedora na data deste Termo de Securitização é o "Formulário de Referência – 2º Trimestre de 2017. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio

deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. 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, incluindo a excussão das Alienações Fiduciárias, 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 titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

(d) Risco da existência da Ausência de Fundo de Reserva: A ausência de fundo de reserva representa um risco ao pagamento dos CRI, posto que a insuficiência de pagamentos, a mora e/ou o inadimplemento por parte da Devedora poderá impactar direta e negativamente nas obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina 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, 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 Titulares 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.

(f) Risco da não realização da carteira de ativos**:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora**:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas,

poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(h) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às

operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia 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.

(n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(o) 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 de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(p) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente

para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas a parte dos Imóveis, à Devedora, às SPEs, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(u) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão das referidas unidades em garantias, caso elas não sejam liberadas até a constituição em favor da Securitizadora.

(v) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

20.2. Execução Específica: A Emissora e os Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

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

São Paulo, 27 de maio de 2019.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: DIRETOR

Nome:
Cargo:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo: Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

TESTEMUNHAS:

Nome: Mara Cristina Lima
RG nº: RG: 23.199.917-3
CPF/MF nº: CPF: 148.236.208-28

Nome: Flávia Rezende Dias
RG nº: RG: 35.573.238-5
CPF/MF nº: CPF: 370.616.918-59

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2019

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: SÃO PAULO, 27 DE MAIO DE 2019

SÉRIE	única	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSOR			
RAZÃO SOCIAL: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**			
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98			
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi			
CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**					
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL OU NOME: **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**					
CNPJ/MF OU CPF/MF: 00.446.918/0001-69					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar					
CEP	05.425-070	CIDADE	SP	UF	SP

4. TÍTULO O *Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.*, celebrado, nesta data, entre a Alphaville Urbanismo S.A. e a Alpha Operações e Participações S.A.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:	
EMPREENDIMENTO:	Cons Alphaville Ceará 3
MATRÍCULA:	11.605
CARTÓRIO:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/ CE
EMPREENDIMENTO:	Terras Alphaville Caruaru
MATRÍCULA:	37.079
CARTÓRIO:	Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE
EMPREENDIMENTO:	Terras Alphaville Ceará 4
MATRÍCULA:	11.606
CARTÓRIO:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/ CE

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	80 meses
Valor de Principal	R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)
Juros Remuneratórios e Atualização	(i) Da Data da Primeira Integralização até 27/11/2021 inclusive: CDI + 4% a.a.; (ii) a partir de 27/11/2021 exclusive até a Data de Vencimento Final: atualização monetária pela variação acumulada do IGP-M acrescido de uma taxa de 12% a.a..

Atrasos	(i) multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (ii) juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Data de Vencimento Final	27 de janeiro de 2026
Local de Pagamento	São Paulo/SP

8.GARANTIAS:	Não há

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIODE 2019

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

DATA	Período	% Amortização	Pagamento Juros
27/05/2019	Emissão		
28/06/2019	1	2,7780%	sim
28/07/2019	2	2,6038%	sim
28/08/2019	3	2,2209%	sim
28/09/2019	4	2,0591%	sim
28/10/2019	5	2,3878%	sim
28/11/2019	6	2,0693%	sim
28/12/2019	7	1,9793%	sim
28/01/2020	8	2,4110%	sim
28/02/2020	9	1,9112%	sim
28/03/2020	10	2,0261%	sim
28/04/2020	11	1,9236%	sim
28/05/2020	12	1,6720%	sim
28/06/2020	13	2,3867%	sim
28/07/2020	14	1,9130%	sim
28/08/2020	15	1,7495%	sim
28/09/2020	16	1,9461%	sim
28/10/2020	17	2,2420%	sim
28/11/2020	18	1,8658%	sim
28/12/2020	19	1,8003%	sim
28/01/2021	20	2,8458%	sim
28/02/2021	21	1,9890%	sim
28/03/2021	22	2,1667%	sim
28/04/2021	23	2,0241%	sim
28/05/2021	24	1,8171%	sim
28/06/2021	25	2,6050%	sim
28/07/2021	26	2,1612%	sim
28/08/2021	27	1,9713%	sim
28/09/2021	28	2,1296%	sim
28/10/2021	29	2,5792%	sim
28/11/2021	30	2,2032%	sim
28/12/2021	31	2,2405%	sim
28/01/2022	32	2,8104%	sim
28/02/2022	33	2,4297%	sim
28/03/2022	34	2,7842%	sim
28/04/2022	35	2,4564%	sim
28/05/2022	36	2,3890%	sim
28/06/2022	37	3,3585%	sim

28/07/2022	38	2,7686%	sim
28/08/2022	39	2,6059%	sim
28/09/2022	40	2,5823%	sim
28/10/2022	41	3,1271%	sim
28/11/2022	42	2,8119%	sim
28/12/2022	43	2,6023%	sim
28/01/2023	44	3,2649%	sim
28/02/2023	45	2,8636%	sim
28/03/2023	46	2,9968%	sim
28/04/2023	47	3,0701%	sim
28/05/2023	48	2,9408%	sim
28/06/2023	49	4,0806%	sim
28/07/2023	50	3,5131%	sim
28/08/2023	51	3,3449%	sim
28/09/2023	52	3,4931%	sim
28/10/2023	53	4,3450%	sim
28/11/2023	54	3,6736%	sim
28/12/2023	55	3,7704%	sim
28/01/2024	56	4,4777%	sim
28/02/2024	57	4,2542%	sim
28/03/2024	58	4,4710%	sim
28/04/2024	59	4,6494%	sim
28/05/2024	60	5,0680%	sim
28/06/2024	61	6,2012%	sim
28/07/2024	62	5,5639%	sim
28/08/2024	63	5,6188%	sim
28/09/2024	64	5,9723%	sim
28/10/2024	65	7,5234%	sim
28/11/2024	66	6,9514%	sim
28/12/2024	67	7,0877%	sim
28/01/2025	68	8,6092%	sim
28/02/2025	69	8,7912%	sim
28/03/2025	70	9,7537%	sim
28/04/2025	71	10,5588%	sim
28/05/2025	72	11,6271%	sim
28/06/2025	73	16,0543%	sim
28/07/2025	74	15,9144%	sim
28/08/2025	75	18,8393%	sim
28/09/2025	76	21,3835%	sim
28/10/2025	77	32,0309%	sim
28/11/2025	78	37,1707%	sim
28/12/2025	79	62,6222%	sim
28/01/2026	80	100,0000%	sim

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2019

Declaração da Emissora

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social(doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy	Nome:
Cargo: DIRETOR	Cargo:

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2019

Declaração do Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (doravante denominada simplesmente "Emissora"), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Faria	Nome:
Cargo: CPF: 058.133.117-69	Cargo:

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2019

Declaração da Instituição Custodiante

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (doravante denominada simplesmente "Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 27 de maio de 2019 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Instituição Custodiante

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: CPF: 058.133.117-69

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2019

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401
Cidade / Estado: São Paulo – SP
CNPJ nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 011541874
CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.
Quantidade: 87.000 (oitenta e sete mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: CPF: 058.133.117-69

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2019

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora	FORTE SECURITIZADORA SA
Emissão	1
Série	183
Valor de Emissão	25.000.000,00
Quantidades de debentures emitidas	25.000
Espécie	QUIROGRAFÁRIA
Prazo de Vencimento	5 anos
Garantias	Sem garantias
Situação da Emissora	ADIMPLENTE
Data de Emissão	14/09/2018
Data de Vencimento	20/04/2023
Remuneração	DI + 4,75% a.a.

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2019

Declaração do Coordenador Líder

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.671.743/0001-19, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, (doravante denominado "Coordenador"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 1ª emissão ("Emissão"), **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo: