**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

[●]ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**(Companhia Aberta)
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, [●] de [●] de 2018

**ÍNDICE**

[Cláusula 1ª – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO 3](#_Toc525926919)

[Cláusula 2ª – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 15](#_Toc525926920)

[Clausula 3ª – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 17](#_Toc525926921)

[Cláusula 4ª – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 20](#_Toc525926922)

[Cláusula 5ª– CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI 21](#_Toc525926923)

[Clausula 6ª- DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 24](#_Toc525926924)

[Clausula 7ª– DAS GARANTIAS 27](#_Toc525926925)

[Clausula 8ª – DO FUNDO DE LIQUIDEZ, DO FUNDO DE OBRAS E DO FUNDO DE MARKETING 28](#_Toc525926926)

[Clausula 9ª – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 28](#_Toc525926927)

[Clausula 10ª– DO AGENTE FIDUCIÁRIO 31](#_Toc525926928)

[Cláusula 11ª – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 36](#_Toc525926929)

[Cláusula 12ª - DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI 37](#_Toc525926930)

[Clásusla 13ª - DAS DESPESAS DA EMISSÃO 40](#_Toc525926931)

[Cláusula 14ª -DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL 44](#_Toc525926932)

[Cláusula 15 - FATORES DE RISCO 50](#_Toc525926933)

[Cláusula 16 - DA PUBLICIDADE 55](#_Toc525926934)

[Cláusula 17 - DO REGISTRO DO TERMO 55](#_Toc525926935)

[Cláusula 18 - DAS NOTIFICAÇÕES 56](#_Toc525926936)

[Cláusula 20 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM 57](#_Toc525926937)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA [●]ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"),

Adiante designadas em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”, firmam o presente Termo, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414, de30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, demais disposições legais aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

## – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

1.2. 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.

|  |  |
| --- | --- |
| "Ações Aroeira" | Significa a totalidade das ações de titularidade da Jatobá e 34% das ações de titularidade da Cedente, de emissão da Aroeira, representativas de 34% (trinta e quatro por cento) do seu capital social. |
| "Ações Jatobá" | Significa a totalidade das ações de emissão da Jatobá, representativas de 100% (cem por cento) do seu capital social. |
| "Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada. |
| "Alienação Fiduciária de Ações Aroeira" | A alienação fiduciária das Ações Aroeira, bem como a cessão fiduciária dos direitos relacionados a essas Ações Aroeira, outorgadas pela Cedente, da Castanheira, da Jatobá e da Pitangueira em favor da Emissora. |
| "Alienação Fiduciária de Ações Jatobá" | A alienação fiduciária das Ações Jatobá, bem como a cessão fiduciária dos direitos relacionados a essas Ações Jatobá, outorgadas por Ciro e Everaldo em favor da Emissora. |
| "Alienações Fiduciárias de Ações" | Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira e a Alienação Fiduciária de Ações Jatobá. |
| "Amortização de Principal" | A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descrita na Cláusula 5.3 do presente Termo de Securitização. |
| “Aroeira” | A **SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.418/0001-22. |
| "Assembleia de Titulares de CRI" | A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo de Securitização. |
| “BACEN” | Banco Central do Brasil. |
| "Banco Liquidante" | O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfrede Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. |
| "Boletins de Subscrição" | Cada boletim de subscrição, por meio do qual os investidores subscreverão os CRI. |
| "Brasil" | República Federativa do Brasil. |
| "B3" | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP, UTVM, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48,7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| “Castanheira” | A **CASTANHEIRA LOTEAMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 518, apto. 45, Pinheiros, CEP 05410-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [em fase de obtenção]. |
| "CCI" | A Cédula de Créditos Imobiliários integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. |
| "Cedente" ou "Debenturista Inicial" | A **SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.908.076/0001-21. |
| "Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas" | A cessão fiduciária, de 34% (trinta e quatro porcento) (i) dos direitos creditórios de titularidade da Aroeira contra o Banco [●] em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Aroeira, decorrentes da comercialização dos Lotes, mantidos em depósito na Conta Centralizadora, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito, em processo de compensação bancária ou quando investidos em aplicações financeiras; (ii) dos direitos sobre a Conta Centralizadora; e (iii) dos direitos sobre a Conta Vinculada. |
| “Ciro” | **CIRO PEREIRA SCOPEL**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 11.347.545 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 036.229.938-20, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01427-002. |
| "CMN" | Conselho Monetário Nacional. |
| "Código Civil " | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| "Código de Processo Civil" | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| "Condições Precedentes" | Condições estabelecidas na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão. |
| "Conta Centralizadora" | Conta corrente nº [●], Agência [●], no Banco [●] (nº [●]), de titularidade da Aroeira. |
| "Conta de Livre Movimentação " | Conta corrente nº [●], Agência [●], no Banco [●] (nº [●]), de titularidade da Devedora. |
| "Conta do Patrimônio Separado" | Conta corrente nº 13.638-7, Agência 7307, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora. |
| "Conta Vinculada" | Conta corrente nº [●], Agência [●], no Banco [●] (nº [●]), de titularidade da Aroeira, onde serão depositados os recursos do Fundo de Obras e do Fundo de Marketing. |
| "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Aroeira" | O *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações,* celebrado nesta data entre a Emissora, a Cedente, a Castanheira, a Jatobá, a Pitangueira, a Aroeira, e interveniente-anuentes lá identificados, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira. |
| "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Jatobá" | O *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações,* celebrado nesta data entre a Emissora, Ciro, Everaldo, a Jatobá, e interveniente-anuentes lá identificados, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Ações Jatobá. |
| "Contrato de Cessão" | O *Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças*, celebrado nesta data entre a Cedente, a Emissora, as Devedora e os garantidores lá identificados, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora a titularidade, os direitos e as obrigações das Debêntures. |
| "Contrato de Cessão Fiduciária de Contas" | O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*, celebrado nesta data entre a Emissora, a Aroeira e interveniente-anuentes lá identificados, por meio do qual foi formalizada a Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas. |
| "Contrato de Distribuição" | O *Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da [●]ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição dos CRI, sob regime de melhores esforços de colocação. |
| "Coordenador Líder"  | [●]. |
| “Créditos Imobiliários”: | São os créditos decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "CRI" | Significam os certificados de recebíveis imobiliários da [●]ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476. |
| "CRI em Circulação" | Para fins de constituição de quórum, a totalidade em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora detiver em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou detidos por qualquer pessoa que esteja em conflito de interesse, para fins de determinação de quóruns de Assembleia de Titulares de CRI. |
| "CVM" | Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Data de Emissão dos CRI" | [●] de [●] de [●]. |
| "Data de Pagamento das Debêntures" | Datas e momentos dispostos na Escritura de Emissão de Debêntures, em seu Anexo I, para pagamento parcelado pela Devedora da dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao valor do principal das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios devidos nos termos das Debêntures. |
| "Data de Pagamento" | Datas em que os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 3.1. |
| "Data de Primeira Integralização dos CRI" | A data da primeira integralização dos CRI, feita pelos investidores.  |
| "Data de Vencimento das Debêntures" | [●] de [●] de [●].  |
| "Data de Vencimento dos CRI" | [●] de [●] de [●].  |
| "Debêntures" | As [●] ([●]) debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R$ [●] ([●] reais), emitidas privadamente pela Devedora, mediante a celebração da Escritura de Emissão das Debêntures. |
| "Devedora" ou “Jatobá” | A **SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação, CEP [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.425/0001-24. |
| "Dia Útil" | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. |
| "Documentos da Operação" | (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Boletim de Subscrição; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Jatobá; (ix) o Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas; e (x) o Contrato de Compartilhamento de Garantias. |
| "Emissão" | A presente emissão de CRI, a qual constitui a [●]ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. |
| "Emissora" | A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada. |
| "Empreendimento" | O empreendimento denominado “Residencial Recanto Tropical”, registrado em 21/11/2016, sob o registro R.4 na matrícula-mãe nº 92.977 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo. |
| "Escritura de Emissão de CCI" | O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças,* celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários. |
| "Escritura de Emissão de Debêntures" | O *Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da SPE Jatobá Loteamento S.A.*, celebrado entre a Devedora e a Debenturista Inicial, por meio do qual as Debêntures foram emitidas pela Emissora. |
| "Escriturador"  | A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI. |
| "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado" | Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Dez deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI. |
| "Eventos de Vencimento Antecipado" | Os eventos previstos na Cláusula 9.1 das Escrituras de Emissão de Debêntures. |
| “Everaldo” | **EVERALDO MARTINS ROCHA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Carteira de Identidade RG nº 13.800.319-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 033.522.498-90, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação, CEP [●] |
| "Fundo de Liquidez" | É o fundo de reserva para pagamento, em valor que deverá corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8ª. |
| "Fundo de Marketing" | É o fundo para viabilizar a implementação e o desenvolvimento do Empreendimento, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão. |
| "Fundo de Obras”" | É o fundo para viabilizar a implementação e o desenvolvimento do Empreendimento, constituído na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão. |
| “Garantias” | (i) a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações Jatobá; (iv) a Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas; e (v) o Fundo de Liquidez. |
| “Garantidores” | A Cedente, Aroreira, Castanheira, Jatobá, Pitangueira, Ciro e Everaldo. |
| "Governo Federal" | Governo Federal do Brasil. |
| "Instrução CVM nº 476" | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| "Instrução CVM nº 414" | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 539” | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 583” | Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada. |
| “IPCA/IBGE” | Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “Investidores Qualificados” | São aqueles definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539: (i) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; (ii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. |
| “Investidores Profissionais” | São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes. |
| “Investimentos Permitidos” | Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do ltaú Unibanco S.A. |
| "Juros Remuneratórios" | Os juros incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos na Cláusula 3.1 do presente Termo de Securitização.  |
| "Lei das Sociedades por Ações" | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| "Lei nº 10.931" | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| "Lei nº 9.514" | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lotes” | ***(i)*** os lotes 04, 05, 07 ao 09, 11 ao 13 ,15 ao 17, 19, 20, 22 ao 24, 27 ao 32 da Quadra A, objeto das matrículas nº 143.314, 143.315, 143.317 a 143.319, 143.321 a 143.323, 143.325 a 143.327, 143.329, 143.330, 143.332 a 143.334 e 143.337 a 143.342 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(ii)*** os lotes 05 ao 24, 28, 33 ao 51 da Quadra B, objeto das matrículas nº 143.348 a 143.367, 143.371 e 143.376 a 143.394 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iii)*** os lotes 01 ao 03, 05 ao 11, 14 ao 19, 32 ao 38 e 40 ao 50 da Quadra C, objeto das matrículas nº 143.396 a 143.398, 143.400 a 143.406, 143.409 a 143.414, 143.427 a 143.433, 143.435 a 143.445 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iv)*** os lotes 01 ao 10, 12 ao 18, 24 ao 26, 28, 31 ao 48 da Quadra D, objeto das matrículas nº 143.446 a 143.455, 143.457 a 143.463, 143.469 a 143.471, 143.473, 143.476 a 143.493 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(v)*** os lotes 01 ao 18, 27, 30 ao 46 da Quadra E, objeto das matrículas nº 143.494 a 143.511, 143.520, 143.523 a 143.539 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vi)*** os lotes 01 ao 10 da Quadra F, objeto das matrículas nº 143.540 a 143.549 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vii)*** os lotes 01 a 10 da Quadra G, objeto das matrículas nº 143.550 a 143.559 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(viii)*** os lotes 01 a 04 da Quadra H, objeto das matrículas nº 143.560 a 143.563 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; e ***(ix)*** os lotes 03 a 06 da Quadra I, objeto das matrículas nº 143.568 a 143.571 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté. |
| "Medida Provisória nº 2.158-35" | Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. |
| "Obrigações Garantidas " | Todas as obrigações, principais, acessórias, presentes ou futuras da Devedora e/ou da Cedente em conexão com as Debêntures e com o Contrato de Cessão, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive (i) o valor do principal das Debêntures, bem como todo e qualquer montante devido a título de juros remuneratórios, multas, encargos ordinários, encargos de mora e/ou indenizações relativas aos créditos imobiliários devidos pela Devedora e/ou pela Cedente em virtude das Debêntures e do Contrato de Cessão; (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa, judicial ou extrajudicial, incorrido pela Emissora em decorrência das Debêntures, da Emissão e dos Documentos da Operação e/ou, quando houver, honorários advocatícios, verbas indenizatórias devidas pela Devedora e/ou pela Cedente no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral relativo às Debêntures, à Emissão e aos Documentos da Operação; e (iii) todas as despesas relativas à Emissão e aos Documentos da Operação cujo pagamento seja de responsabilidade da Devedora e/ou da Cedente. |
| "Oferta Restrita" | A distribuição pública, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476. |
| "Patrimônio Separado" | Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; (iii) pela Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; (iv) pela Alienação Fiduciária de Ações Jatobá; (v) pela Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas; (vii) pelo Fundo de Liquidez; e (viii) pela Conta do Patrimônio Separado; o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação a que está afetado, bem como ao pagamento das Obrigações Garantidas, dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais. |
| "Período de Capitalização" | Para o primeiro período de capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Primeira Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento das dos CRI, exclusive, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento dos CRI, inclusive, e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI. |
| “Pitangueira” | A **PITANGUEIRA LOTEAMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Atlântica, 137, Jardim América, CEP 01440-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [em fase de obtenção]. |
| "Preço de Integralização" | O Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 5.2 do presente Termo de Securitização, calculado de forma cumulativa *pro rata temporis,* desde a primeira da Data de Integralizacao do CRI, até a data da efetiva integralização. |
| "Regime Fiduciário" | Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez, a Conta do Patrimônio Separado que lastreiam a emissão, segregando-os do patrimônio da Emissora, até o pagamento integral, para constituição do Patrimônio Separado. |
| "Termo de Securitização" ou “Termo” | O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora. |
| "Titulares de CRI" | São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, conforme em vigor, ou ainda futuros Investidores Qualificados que venham adquirir o CRI no mercado secundário. |
| "Valor de Cessão" | O valor de R$ [●] ([●] reais), a ser pago nos termos do Contrato de Cessão. |
| "Valor Mínimo do Fundo de Liquidez" | O montante correspondente a 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios e Parcelas de Amortização. |
| "Valor Nominal Unitário" | Os CRI terão valor nominal unitário de R$ [●] ([●] reais), na Data de Emissão do CRI. |
| "Valor Total da Emissão" | R$ [●] ([●] reais) na Data de Emissão. |

###

1.3. 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.

1.4. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

## – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3ª abaixo.

2.2. 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 valor nominal de R$ [●] ([●] reais), na Data de Emissão.

2.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

2.4. 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:

* + - * 1. constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
				2. permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
				3. 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 (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
				4. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
				5. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
				6. 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, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos 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. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor da Cessão à Devedora, na data de integralização dos CRI, na forma do Contrato de Cessão.

2.6.1. Tendo em vista que, nesta data, as Debêntures não foram ainda integralizadas pela Cedente, o Valor de Cessão será pago pela Emissora diretamente em favor da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado com integralização das Debêntures.

2.6.2. Em razão do Valor de Cessão a ser pago pela Emissora à Devedora ser considerado como integralização das Debêntures, o pagamento será acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) desde a data de integralização até o efetivo pagamento de cada parcela do Valor de Cessão, de acordo com o fluxo de amortização definido nas Debêntures ou com as amortizações extraordinárias.

2.6.3. A CCI representativas do Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra 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.

2.6.4. A CCI não será objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

## Clausula 3ª – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: [●]ª;
2. Série: 1ª;
3. Quantidade de CRI: [●] ([●]) CRI. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no curso da Oferta e desde que seja colocado o Montante Mínimo, a quantidade de CRI objeto da Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, a critério exclusivo da Emissora, devendo ser objeto de aditamento a este Termo sem necessidade de aprovação pelos titulares de CRI;
4. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;
5. Valor Total dos CRI: R$ [●] ([●] reais);
6. Valor Nominal Unitário: R$ [●] ([●] reais), na Data de Emissão dos CRI;
7. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE;
8. Remuneração: A taxa efetiva de juros remuneratórios será de 12,0000% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, a partir da Data de Primeira Integralização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
9. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário devidamente atualizado será realizada mensalmente a partir da Data de Emissão, exceto nos meses de julho de 2018, agosto de 2018, outubro de 2018, novembro de 2018 e dezembro de 2018, nos quais haverá incorporação parcial dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Anexo II,
11. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: [●];
12. Data do Primeiro Pagamento da Amortização: [●];
13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras e Marketing, a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10ª deste Termo;
14. Sistema de Registro e Custódia Eletrônica: B3;
15. Data de Emissão: [●];
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Data de Vencimento Final: [●], observada a possibilidade de resgate antecipado previsto neste Termo;
18. Prazo de Vencimento: O prazo total de [●] dias corridos dos CRI (período compreendido entre [●] e [●]);
19. Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização” das tabelas constantes do Anexo II ao presente Termo;
20. Garantia flutuante: Não;
21. Garantias das Debêntures e do Contrato de Cessão: (i) a Alienação Fiduciária de Ações Jatobá; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; e (iii) a Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas;
22. Garantias: Fundo de Liquidez, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
23. Coobrigação da Emissora: Não;
24. Subordinação: Não;
25. Classificação de Risco: os CRI serão objeto de classificação de risco; e
26. Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16ª deste Termo de Securitização.

Registro para Distribuição e Negociação:

3.2. Os CRI serão registrados para (a) 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 por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI:

3.3. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.3.1. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3ª e desde que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

3.3.2. No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476, e observado o item 3.3.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.3.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.3.5. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do início da distribuição informada à B3 pelo Coordenador Líder, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Prazo de Colocação”).

3.3.6. Caso, ao final do Prazo de Colocação, observada a faculdade de sua prorrogação, não tenham sido subscritos e integralizados todos os CRI, a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os CRI que já tiverem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta serão resgatados pela Emissora. [Favor confirmar possibilidade de distribuição parcial]

3.3.7. O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

Destinação de Recursos:

3.4. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão.

3.4.1. Os recursos recebidos pela Devedora em razão do Valor da Cessão serão utilizados integralmente pela Devedora para aquisição, direta ou indireta, por meio de participação societária na Aroeira, da fração ideal correspondente a 33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos) dos Lotes do Empreendimento, no qual não está incluso o reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação na Aroeira".

3.4.1.1. Para os fins do item 3.4.1 acima, a Devedora obriga-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados ao Agente Fiduciário, através da apresentação da matrícula atualizada dos Lotes, refletindo a aquisição da totalidade dos Lotes pela Aroeira.

3.4.1.2.O Agente Fiduciário poderão solicitar informações e/ou documentos adicionais para verificação da destinação dos recursos pela Devedora.

Declarações:

3.5. 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 VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

## Cláusula 4ª – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1 abaixo, não sendo admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, em uma única data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário. Caso ocorram integralizações após a Data da Primeira Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário deverá ser acrescido da remuneração incidente desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até as respectivas datas de integralização dos CRI.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2. O desembolso será feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado e estará condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes.

4.3. Cumpridas as Condições Precedentes, a Emissora reterá, diretamente na Conta do Patrimônio Separado (i) R$ [●] ([●] reais), equivalente a 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios e Parcelas de Amortização para compor o Fundo de Liquidez; e (ii) R$ [2.500.000,00] ([dois milhões e quinhentos mil] reais) para compor o Fundo de Marketing.

## Cláusula 5ª– CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI

5.1. Correção Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação anual do IPCA/IBGE, com base na seguinte fórmula (“Valor Nominal Atualizado”):



Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C=\prod\_{k=1}^{n}\left(\frac{NI\_{k}}{NI\_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}} $$

Onde:

$NI\_{k}$= valor do número-índice do IPCA/IBGE, relativo ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário;

$NI\_{k-1}$= valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dcp: número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento dos CRI, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro.

dct: número de dias corridos entre a última Data de Pagamento dos CRI, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Observações:

1. Considera-se Data de Aniversário todo dia [●] de cada mês, conforme às Datas de Pagamento dos CRI.
2. O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com as casas decimais divulgadas.

5.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE seja extinto, sem a indicação de um substituto legal, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, convocar Assembleia de Titulares de CRI, para que definam sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado. Até comunicação, pelo Agente Fiduciário, sobre a deliberação do novo parâmetro de reajuste monetário, os valores que sejam corrigidos pelo IPCA/IBGE, em conformidade com a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização, deverão ser corrigidos, provisoriamente, de acordo com a média da variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

5.2. Remuneração: A remuneração (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da primeira Data de Primeira Integralização dos CRI, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos e a seguinte fórmula:



Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Valor Nominal Unitário atualizado em conformidade com o item 5.1. acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 dias, correspondente a 12,0000 (doze inteiros);

dcp: número de Dias corridos entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento dos CRI, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “ dcp” um número inteiro.

dct: número de Dias corridos entre a última Data de Pagamento dos CRI, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, sendo “dct ” um número inteiro.

5.3. Amortização: O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado em [●] ([●]) parcelas mensais (cada uma, uma “Parcela de Amortização”), sendo a primeira data de pagamento da Parcela de Amortização em [●].

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi=VNa×\left(\frac{TAi}{100}\right)$$

Onde:

AMi = Valor Unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

Prorrogação de Prazos.

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

5.5. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, atualização monetária, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias.

## Clausula 6ª- DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

6.2. A Emissora obriga-se a colocar à disposição dos Titulares dos CRI e encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

6.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

data de emissão dos CRI;

data de vencimento final dos CRI;

saldo devedor dos CRI;

critério de reajuste dos CRI;

data de vencimento final dos CRI;

valor pago aos titulares dos CRI no mês;

valor recebido da Devedora;

rol das garantias prestadas à Emissão

6.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 6.2. supra.

6.2.3. 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 Securtização.

6.3. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis 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.

6.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da 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 quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.

6.4. 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 antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. 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.

6.5. A Emissora neste ato declara que:

* + - * 1. 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;
				2. está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
				3. os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
				4. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e das Garantias prestadas nos termos do Contrato de Cessão;
				5. foram contratados escritórios especializados para avaliar as Garantias e que os Créditos Imobiliários representados pela CCI, em conformidade com 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 de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação em que seja parte;
				6. 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;
				7. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
				8. não há qualquer vínculo entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
				9. que não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Securitizadora quanto às obrigações da Devedora e/ou do Cedente;
				10. este Termo e os demais Documentos da Operação em que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

## Clausula 7ª– DAS GARANTIAS

7.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias:

Alienação Fiduciária de Ações Aroeira;

Alienação Fiduciária de Ações Jatobá, prestada nos termos do Contrato de Cessão;

Cessão Fiduciária de Direitos de Contas, prestada nos termos do Contrato de Cessão; e

Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

7.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias descritas no item 7.1 acima. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

7.3. As Garantias são prestadas em cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Operação.

7.4. A concessão das Garantias descritas no item 7.1 acima é pactuada nesta data, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que terão sido devidamente constituídas em benefício do Patrimônio Separado até a Data da Primeira Integralização, nos termos dos respectivos instrumentos.

Disposições Comuns às Garantias

7.5. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, independentemente de concordância de qualquer Garantidor. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se excutir as demais.

7.6. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelas Garantidores, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

## Clausula 8ª – DO FUNDO DE LIQUIDEZ, DO FUNDO DE OBRAS E DO FUNDO DE MARKETING

8.1. Fundo de Liquidez. Adicionalmente às Garantias, para fazer frente aos pagamentos das despesas extraordinárias previstas neste Termo, as Partes concordam que a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado a partir do valor de desembolso, o Fundo de Liquidez, em montante que deverá corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez.

8.2. Manutenção do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez. Durante todo o tempo de vigência dos CRI, o Fundo de Liquidez deverá corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez. Sempre que a Emissora verificar que o Fundo de Liquidez não formou o Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e a Devedora estarão obrigadas a recompor o Fundo de Liquidez no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Emissora nesse sentido, sendo certo que a Emissora poderá utilizar parte ou a integralidade da eventual liberação mensal dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado para recomposição do Fundo de Liquidez. [Favor confirmar]

8.2.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados para (i) eventuais necessidades de recursos para pagamento dos CRI; e (ii) pagamento de despesas do Patrimônio Separado.

8.3. Fundo de Obras. Adicionalmente

8.4. Fundo de MArketing. Adicionalmente

8.5. Investimentos Permitidos: Os recursos do Fundo de Liquidez e do Fundo de Marketing estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. 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.

8.4. Todos os valores restantes no Fundo de Liquidez após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Cedente, mediante transferência para conta corrente a ser indicada pela Cedente, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

## Clausula 9ª – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI.

9.2. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei nº 10.931/04.

9.3. Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez e a Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; (iii) pela Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; (iv) pela Alienação Fiduciária de Ações Jatobá; (v) pela Cessão Fiduciária de Direitos de Contas; (vi) pelo Fundo de Liquidez; e (vii) pela Conta do Patrimônio Separado e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

9.4. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora e/ou Devedora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514.

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

1. a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
2. a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Instituição Custodiante;
3. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:

c.1) à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;

c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Vinculada do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora.

9.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

9.7. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R$ [●] ([●] reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, 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.

9.8. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 9.7 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, 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 que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.8.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente na Data de Verificação, até o resgate total dos CRI.

9.8.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis.

9.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

* + - * 1. Despesas do Patrimônio Separado, caso o mesmo não seja arcado diretamente pela Devedora e/ou Cedente, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade das Devedora e da Cedente pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora e/ou pela Cedente;
				2. Remuneração dos CRI;
				3. Amortização de Principal dos CRI; e
				4. Recomposição do Fundo de Liquidez, se necessário.

9.10. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 9.9 acima. 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.

## Clausula 10ª– DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora nomeia e constitui a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação integral ou até sua efetiva substituição.

10.3. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara:

1. aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
2. aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
3. 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;
4. que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida peto Agente Fiduciário;
5. ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas peta Emissora no presente Termo de Securitização;
6. que os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
7. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
8. sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
9. não possuir qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
10. que assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas peta Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
11. ter verificado a regularidade da constituição das garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização; e
12. que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização. [Simplific Pavarini: favor confirmar e, em caso positivo, preencher o anexo]

10.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

1. zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de 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;
2. acompanhar e monitorar as Garantias;
3. exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
4. promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
5. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
6. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
7. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
8. manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
9. manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
10. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
11. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
12. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
13. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
14. notificar os investidores, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contado a partir da sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, pela Cedente ou pela Devedora de quaisquer obrigações atinentes aos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
15. acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
16. calcular diariamente o valor unitário, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
17. verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
18. fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
19. elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
20. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, ll, da Instrução CVM nº 583;
21. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM nº 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
22. convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
23. comparecer à Assembleia dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas.

10.5. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, [●]. [Simplific Pavarini: favor completar]

10.6. O Agente Fiduciário deve ser substituído na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

1. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
2. pelo voto da maioria dos presentes dos Titulares dos CRI;
3. por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514; ou
4. nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 10.4., acima.

10.8. A assembleia destinada à escolha de novo Agente Fiduciário, tanto para o disposto no item 10.6 como para o disposto no item 10.7, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação da respectiva emissão ou série.

10.8.1. Se a convocação da assembleia referente ao disposto no item 10.6 não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo, caberá a Emissora efetuar a imediata convocação.

10.9. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

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

10.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

## Cláusula 11ª – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, mediante deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, as seguintes hipóteses (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

1. pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
2. requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
3. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
4. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
5. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
6. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pela Devedora ou que haja saldo na Conta do Patrimônio Separado suficiente para pagamento dessas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo e nos demais documentos da Emissão ou da Oferta.

11.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá transitoriamente e imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, em até 30 (trinta) dias corridos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra securitizadora.

## Cláusula 12ª - DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

12.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada:

(i) Agente Fiduciário;

(ii) pela Emissora, ou

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Observado o disposto no item 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal no qual a Emissora divulga suas informações, 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 de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Cedente e Garantidoras.

12.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada neste item 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitado o prazo de 10 (dez) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

12.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto desse de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo que o silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 11.076, Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.5. A Assembleia 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.

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

12.6.1. Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das Assembleias 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 Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.9. A presidência da Assembleia 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 do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às Datas de Pagamento da Amortização de Principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração 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 Resgate Antecipado Obrigatório; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI presentes] à referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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

12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI nos casos previstos no item 12.12 acima e sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação que não cause impacto negativo aos CRI, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

12.14. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares, ou em razão de erros materiais que não afetem os direitos dos Titulares de CRI, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

12.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias 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 deliberar em sentido diverso.

## Clásusla 13ª - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. A Devedora deverá arcar com os custos fixos relacionados à Emissão, os quais serão pagos diretamente pela Devedora à Securitizadora, quais sejam (i) despesas com registros perante a B3, e do Termo e demais documentos e contratos relacionados à Emissão dos respectivos CRI perante os registros competentes; (ii) despesas relacionadas à custódia da respectiva CCI; (iii) honorários e despesas do Agente Fiduciário, os assessores legais, Escriturador, previstos no presente Termo; (iv) remuneração e despesas incorridas pelos demais prestadores de serviços vinculados à Emissão; (v) eventuais incidências tributárias sobre os respectivos Créditos Imobiliários, a respectiva CCI e respectivas Garantias; (vi) demais custos relacionados à Emissão, incluindo-se, mas não limitado a, aqueles possam ser decorrentes de exigências da CVM ou outros; (vii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão; (viii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão, (ix) remuneração pela estruturação da Oferta Restrita no valor de R$ [●] ([●] reais) a ser pago à Emissora até o 1 (um) dia útil após a emissão do CRI; (x) taxa pela administração do CRI no período em que estiverem ativos, no valor de R$ [●] ([●] reais) por mês, sendo a primeira parcela devida em 1 (um) dia útil após a emissão do CRI; e despesas com eventuais aditamentos aos Documentos da Operação equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, dedicada a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M.

13.1.1. A remuneração definida na alínea "x" do item 13.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.1.2. Caso a Cedente atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista neste item 13.1, estarão sujeitas 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 pro rata die e correção monetária pelo IGP-M.

13.1.3. Os valores referidos neste itens “ix”, “x” e “x” da cláusula 13.1 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.

13.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

* 1. as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
	2. as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Securitizadora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
	3. eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação;
	4. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI, bem como os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, 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 CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
	5. despesas com publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, exceto as despesas com publicações decorrentes dos atos e fatos relevantes especificamente relacionados à administração da Securitizadora, inclusive informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário;
	6. as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
	7. 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, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente;
	8. as despesas previstas na Cláusula 10.5., acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
	9. as despesas incorridas pela Securitizadora com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
	10. despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*; e
	11. demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.3. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.2., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.4. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas na Cláusula 13.2, acima, a Securitizadora deverá constituir, um Fundo de Liquidez, com recursos deduzidos do valor de desembolso do financiamento imobiliário, na Conta do Patrimônio Separado, conforme cláusula 8 acima.

13.5. Observado o disposto nas Cláusulas 13.3 e 13.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

1. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
2. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
3. tributos diretos e indiretos sobre investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Quarta, abaixo.

13.5.1. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.5.2. Em razão do disposto na alínea “b” do Cláusula 13.5., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.6. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Cedente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Cedente, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

## Cláusula 14ª -DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

14.1. Tratamento tributário aplicável aos investidores. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

#### Imposto de Renda – IR. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando‐se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, sendo: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois e meio por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete e meio por cento) e; (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A Instrução Normativa nº 1.037/2010 traz a lista das jurisdições consideradas paraísos fiscais para as autoridades, lista esta que é interpretativa e pode ser mudada a qualquer momento

#### O IRRF, 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 compensação do montante devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

#### As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Receita Federal do Brasil (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996)

#### As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16‐A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.

#### 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% e pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº. 675, publicada em 22 de maio de 2015.

#### 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, de 21 de dezembro de 2004.

#### Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica‐se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos Investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Investidores Estrangeiro, conforme Regulamentação do Conselho Monetário Nacional - CMN nº 2.689. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189‐49, 23 de agosto de 2001).

Com relação aos Investidores estrangeiros CMN nº 2.689, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam‐se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses Investidores estrangeiros 2.689 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós‐fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré‐pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e § 1º‐B, da Lei n° 12.431 de 24 de junho de 2011)

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos Investimentos estrangeiros 2689 oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os Investidores externos sujeitar‐se‐ão às mesmas regras de tributação previstas para Investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158‐35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189‐49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

#### É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto‐Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela B3 contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela B3.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos ao(s) Investidores, ou da alienação do papel (artigo 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (artigo 70, I, “b”, 1, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005).

#### No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam‐se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam‐se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015)

#### Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

#### IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional, 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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### IOF/Títulos. IOF/Títulos.As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

#### Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS

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

#### O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não‐operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

#### Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não‐financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não‐cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, também não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

#### Já as instituições do sistema financeiro sujeitam‐se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158‐35/01 e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

#### A atual redação do artigo 18 da Medida Provisória nº 2.158‐35/01 determina que o pagamento das contribuições para o PIS e COFINS sejam efetuadas até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas pessoas jurídicas referidas no §1º do artigo 22 da Lei n° 8.212/1991 (bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização, agentes autônomos de seguros privados e de crédito e entidades de previdência privada abertas e fechadas); e até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas demais pessoas jurídicas, sendo certo que, se o dia do vencimento não for dia útil, considerar‐se‐á antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

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

## Cláusula 15 - FATORES DE RISCO

15.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Cedente e às Garantidoras, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

Fatores de Risco relativos à Emissora:

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração do presente CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os recursos oriundos do Fundo de Despesas e da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A atuação da Emissora como Securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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

A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

Não existe 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 da Operação.

Verificação da capacidade da Cedente e, conforme o caso, das Garantidoras de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Cedente de honrar com as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação. A existência de outras obrigações assumidas pela Cedente poderá comprometer sua capacidade de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Direitos dos Credores da Emissora. A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pela CCI, os quais constituem Patrimônio Separado, junto com a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez e a Conta do Patrimônio Separado. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, podendo assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) da excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos do Fundo de Liquidez e da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

Riscos Financeiros: Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) meses da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

Risco de Resgate Antecipado: O presente CRI estará sujeito, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas, em alguns casos por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.

Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários: Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco das Garantias: As Alienações Fiduciárias de Ações e a Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas não terão sido aperfeiçoadas até integralização dos CRI, nos termos e condições dos referidos contratos. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição das Garantias, especialmente, mas sem se limitar, atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco de Insuficiência de Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nessa hipótese, os titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria: A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, à Cedente e aos Garantidores. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação da regularidade dos Imóveis em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias

Risco da Formalização do Lastro dos CRI: A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das Debêntures à Emissora, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Contrato de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá́ haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente e dos Locatários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## Cláusula 16 - DA PUBLICIDADE

16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos no jornal no qual a Emissora divulga suas informações, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Cedente com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Cedente.

16.2. A convocação para as Assembleias de Titulares de CRI mencionada no item 12.2 acima poderá ser feita, alternativamente, mediante correspondência escrita enviada comprovadamente, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, e correio eletrônico (e-mail).

16.3. 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 17 - DO REGISTRO DO TERMO

17.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo VI ao presente Termo.

## Cláusula 18 - DAS NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. As Partes se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Se para a Emissora:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52

CEP 01451-000, São Paulo – SP

At.: Sr. Rodrigo Faria Estrada / Controladoria e BackOffice

Telefone: 55 11 3062-6902

Correio eletrônico: roestrada@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:

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

Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar

Centro – Rio de Janeiro - RJ

CEP 20050-005

At.: [●]

Telefone: 21 2507-1949

Correio eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br

**Cláusula 19 -** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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.

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

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5. 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.

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

## Cláusula 20 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM

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

20.2. Arbitragem: As partes desde já convencionam que quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Securitização serão obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvidas por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem Ciesp/Fiesp por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

 20.2.1. Multa em caso de recusa do procedimento arbitral. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, sujeitando a Parte que se recuse a uma multa de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

 20.2.2. Sentença. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada (“Lei de Arbitragem Brasileira”). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

 20.2.3. Medidas de Urgência. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam, para buscar medidas de urgência (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida de urgência junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de Cessão em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2018.

\* \* \* \* \*

*(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em [●] de [●] de 20*18*)*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em [●] de [●] de 20*18*)*

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

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |
| CPF/MF: | CPF/MF: |

**ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI**

[●]

**ANEXO II**

**Tabela de Amortização**

[●]

**ANEXO III**

**Declaração da Companhia Securitizadora**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da [●]ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Habitasec Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a [●], na qualidade de coordenador líder, com Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, [●] de [●] de 2018.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**ANEXO IV**

Declaração do Coordenador Líder

[●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da [●]ª Série da 1a Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2018.

[●]

**ANEXO V**

Declaração do Agente Fiduciário

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da [●]ª Série da 1a Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, (i) que verificou, em conjunto com a Emissora, com a [●], na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) a inexistência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer sua função.

São Paulo, [●] de [●] de 2018.

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

**ANEXO VI**

Declaração da Instituição Custodiante

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da série única, Número [●], firmado em [●] de [●] de 2018 com a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em 20 de dezembro de 2017 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª Série da 1a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., datado de [●] de [●] de 2018, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula 9ª do Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de [●] de 2018.

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

**ANEXO VII**

**Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário**

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

[SIMPLIFIC PAVARINI, FAVOR COMPLETAR]