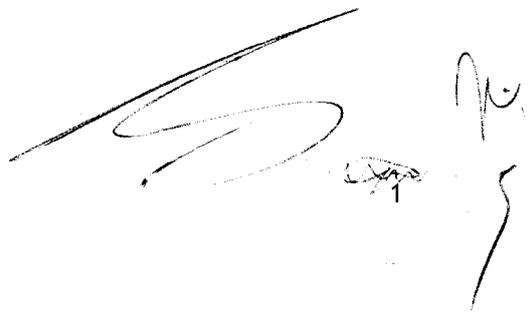

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 24ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42

NOVA
SECURITIZAÇÃO S.A.



Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

ÍNDICE

I - PARTES.....	3
II - CLÁUSULAS	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	7
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	8
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO VALOR DE PAGAMENTO DO CRI E JUROS REMUNERATÓRIOS	11
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO.....	14
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	15
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS DO CRI	16
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	17
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	18
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	24
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL	26
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	27
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES DE CRI.....	29
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE.....	33
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO	33
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	34
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES	34
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS.....	35
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	38
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM.....	38



Handwritten signature and scribble at the bottom right of the page.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, nº 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emissora" ou "Securitizedora");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário");

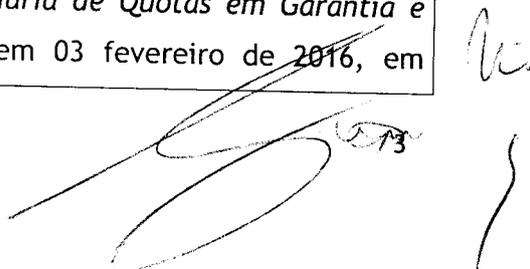
Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

<p><u>"Aditamento de Alienação Fiduciária de Quotas"</u>:</p>	<p>Alienação Fiduciária da totalidade das quotas da Devedora de titularidade exclusiva da Sergus Holding S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.431.493/0001-30 ("<u>Sergus</u>") e dos Fiadores, por meio do "<i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>", celebrado em 03 fevereiro de 2016, em</p>
---	---



	compartilhamento de garantia anteriormente outorgada à Kinea II Real Estate Participações Ltda., em garantia da da liquidação de eventual gasto excedente nas obras de construção do Empreendimento;
<u>“Escriturador”</u>	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração do CRI;
<u>“Agente Fiduciário”</u> :	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;
<u>“Banco Liquidante”</u> :	ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira do CRI da Emissora;
<u>“CCI”</u> :	A cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento;
<u>“Cessão Fiduciária”</u> :	Cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) de todos os recursos e aplicações financeiras existentes em conta bancária específica, de titularidade da Devedora, a ser constituída pela Devedora em favor da Emissora, por meio de <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”</i> ;
<u>“CETIP”</u> :	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
<u>“Condições Precedentes”</u> :	São as condições precedentes previstas no Contrato de Financiamento para liberação do valor do Financiamento Imobiliário à Devedora;
<u>“Conta Centralizadora”</u> :	Conta corrente nº 63.566-9, Agência 1322, Banco Bradesco

	S.A., de titularidade da Emissora, e vinculada ao Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários cedidos serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento do CRI serão mantidos;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data, entre a Financiadora e a Emissora, com interveniência da Devedora e dos Fiadores, mediante o qual foram cedidos à Emissora a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Financiamento”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário”</i> celebrado nesta data, entre a Financiadora e a Devedora, com interveniência da Emissora, por meio do qual a Financiadora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Totalidade (i) dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, bem como (ii) de todos e quaisquer créditos devidos pela Financiadora, ou titulados pela Financiadora, por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em tal instrumento;
<u>“CRI”:</u>	O CRI da presente emissão (24ª Série da 1ª Emissão), emitido pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos Artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”:</u>	É a data de emissão do CRI, qual seja, 04 de fevereiro de 2016;
<u>“Data de Vencimento”:</u>	É a data de vencimento do CRI, qual seja, 23 de janeiro de 2017;
<u>“Devedora”:</u>	TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alessandro Alberti, nº 237,

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

	CEP 04195-130, Jardim Celeste, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.169.321/0001-17;
“ <u>Empreendimento</u> ”:	Empreendimento imobiliário residencial denominado “Residencial Cores da Mata”, em fase de conclusão, desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 210.399, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na forma prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado na presente data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Fiadores</u> ”:	O Sr. Arnaldo Christiano, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.883.088-15 (“ <u>Sr. Arnaldo</u> ”) e Sr. Sérgio Christiano, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 105.443.528-66 (“ <u>Sr. Sérgio</u> ”), quando considerados em conjunto;
“ <u>Fiança</u> ”:	Fiança outorgada pelos Fiadores em favor da Emissora, no âmbito do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>Financiadora</u> ” e “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06;
“ <u>Financiamento Imobiliário</u> ”:	O financiamento imobiliário concedido pela Financiadora à Devedora, por meio da celebração do Contrato de Financiamento;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Cessão Fiduciária, o Aditamento de Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança, quando considerados em conjunto, em garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”:	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Investidor</u> ”:	O subscritor do CRI;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

“Lei nº 9.514/97”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“Obrigações Garantidas”:	Totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários e previstos no Contrato de Financiamento, bem como todas as obrigações relativas ao pagamento de custos e despesas relativos à emissão do CRI;
“Patrimônio Separado”:	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora e as Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à amortização do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“Regime Fiduciário”:	Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora e as Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; e
“Valor da Cessão”:	R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), nesta data, observadas as deduções de despesas prevista no Contrato de Financiamento e no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, ao CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.1.1. A presente Emissão foi autorizada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 28 de setembro de 2012.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor

total de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados ao CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos na Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo III deste Termo.

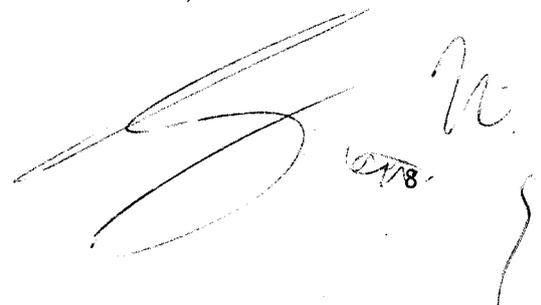
2.3. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.4. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente, nos termos da Cláusula 2.2. do Contrato de Cessão, o valor total de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), deduzidas das despesas iniciais de operação previstas no anexo I do Contrato de Financiamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possui as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 24ª;
3. Quantidade de CRI: 1 (um);
4. Valor Global da Série: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais);
6. Índice de Atualização Monetária: O CRI não será atualizado monetariamente;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

7. Juros Remuneratórios: O CRI fará jus a juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no intervalo diário disponível em sua página na internet (<http://cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma "SPREAD" de 8,78% (oito inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, conforme definido no item 5.1.1. abaixo ("Juros Remuneratórios");

8. Prêmio: Não há;

9. Data de Vencimento: 23 de janeiro de 2017, sem prejuízo da ocorrência de eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado do CRI;

10. Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: Na Data de Vencimento, conforme tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

11. Periodicidade de pagamento de amortização: Na Data de Vencimento, conforme tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

12. Prazo Total: 354 (trezentos e cinquenta e quatro) dias;

13. Regime Fiduciário: Sim;

14. Ambiente para Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação: CETIP;

15. Data de Emissão: 04 de fevereiro de 2016;

16. Local de Emissão: São Paulo - SP;

17. Garantias: Cessão Fiduciária, Aditamento de Alienação Fiduciária de Quotas e Fiança;

18. Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação; e

19. ISIN: BRNSECCRI0N4.

3.2. Registro do CRI: Considerando que o CRI será subscrito e integralizado por investidor profissional, conforme definido na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, em lote único e indivisível, a Oferta será realizada com dispensa automática de registro de distribuição do CRI, nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400/2003, conforme modificada.

3.3. Oferta do CRI: O CRI será depositado para distribuição primária e negociação secundária na CETIP e colocado junto ao investidor, diretamente pela Emissora, sem a participação de instituição intermediária, na forma permitida pelo art. 9º da Instrução CVM nº 414/04.

A large, stylized handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. To its right, there are smaller handwritten initials and a date, which appear to be '19'.

3.4. Encerramento da Distribuição do CRI: A distribuição pública do CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, devendo a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo previsto no Artigo 5º, §3º, da Instrução CVM nº 400/03.

3.5. Bloqueio à Negociação: Para todos os fins e efeitos desta Oferta, o CRI permanecerá bloqueado para negociação no secundário junto à CETIP durante todo o prazo da Emissão, não sendo permitida a sua venda, em nenhuma hipótese, para qualquer terceiro interessado. Fica vedada, inclusive, a negociação privada deste CRI. Caso o Investidor opte por realizar a venda do CRI, o presente Termo de Securitização deverá ser previamente aditado para contemplar a possibilidade de tal venda, sendo certo que os termos de tal aditamento deverá ser previamente acordado com a Emissora.

3.5.1. Na hipótese do investidor optar pela negociação do CRI no mercado secundário, conforme previsto no item 3.5. acima, as Partes desde já declaram que não se oporão à celebração do devido aditamento ao Termo de Securitização e obrigam-se a tomar todas as providências necessárias para a sua formalização.

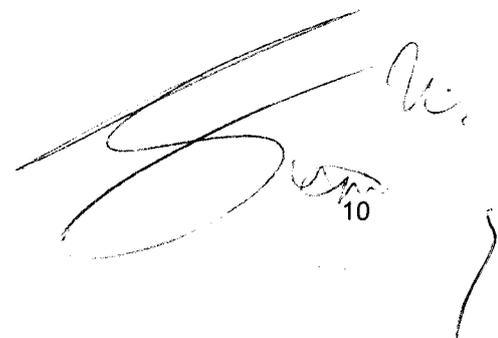
3.6. Titularidade do CRI: O CRI será emitido de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP em nome do titular do CRI, enquanto estiver eletronicamente custodiado na CETIP. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade do CRI, o extrato em nome do titular do CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela CETIP.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. Subscrição do CRI: O preço de subscrição do CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão.

4.1.1. A integralização do CRI será realizada em moeda corrente nacional na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição.

4.2. Subscrição e Integralização do CRI: A Subscrição e a integralização do CRI será realizada através da CETIP.



Handwritten signature and the number 10.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO VALOR DE PAGAMENTO DO CRI E JUROS REMUNERATÓRIOS

5.1. Valor de Pagamento do CRI: O Valor Nominal Unitário do CRI será pago na Data de Vencimento com acréscimo dos Juros Remuneratórios, de acordo com a seguinte fórmula:

5.1.1. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

$$J = VNe \times [(FatorDI \times FatorDeSpread) - 1]$$

onde:

J = Valor dos Juros Remuneratórios, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização ou na data da última amortização ou incorporação, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = Produtório das Taxas DI-Over com uso de percentual aplicado a partir da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo do pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

n_{DI} = Número total de Taxas DI-Over, sendo " n_{DI} " um número inteiro;

k = Corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n_{DI}

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

A large, stylized handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature, there is a circular stamp or seal, partially obscured by the signature's lines. The stamp appears to contain some text, but it is illegible due to the overlapping ink and low resolution.

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, correspondente ao 2º (segundo) Dia Útil anterior a data de início do Período de Apuração;

FatorDeSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDeSpread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

$Spread = 8,78\%$ (oito inteiros e setenta e oito centésimos por cento);

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão, data de incorporação ou amortização anterior, conforme o caso, e a Data de Apuração, Data de Incorporação ou Amortização subsequente, conforme o caso, sendo “ n ” um número inteiro

Observações:

- 1) O fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k)]$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k)]$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- 3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 4) As Taxas DI deverão ser utilizadas considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

5.1.2. O período de apuração dos Juros Remuneratórios é, para o primeiro período de apuração, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, e termina na

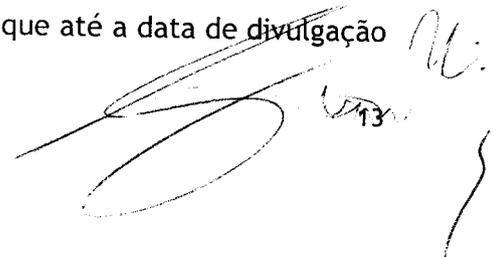
primeira data de apuração dos Juros Remuneratórios, e, para os demais períodos de apuração, o intervalo de tempo que se inicia na data de apuração dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, e termina na data de apuração dos Juros Remuneratórios subsequente ("Período de Apuração"). Cada Período de apuração sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.1.3. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento dos Juros Remuneratórios, será utilizada a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI disponível.

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares do CRI (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei nº 6.404/76 e neste Termo de Securitização), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"), parâmetro este que deverá preservar o valor real e o mesmo nível dos Juros Remuneratórios. A aplicação do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios estará condicionada à concordância da Devedora. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Titulares de CRI representando a maioria simples do CRI em Circulação, a Emissora deverá informar à Devedora sobre a não concordância com a Taxa Substitutiva.

5.1.5. Até a deliberação desse novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI, caso tenha ocorrido pagamento dos Juros Remuneratórios até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

5.1.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI de que trata o item 5.1.4. acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios, sendo certo que até a data de divulgação



Handwritten signature and date: 13

da Taxa DI nos termos deste item, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

5.1.7. Farão jus aos Juros Remuneratórios aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios.

5.2. Forma de Pagamento: Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus Investidor serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP, conforme o CRI esteja custodiado eletronicamente no CETIP.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO

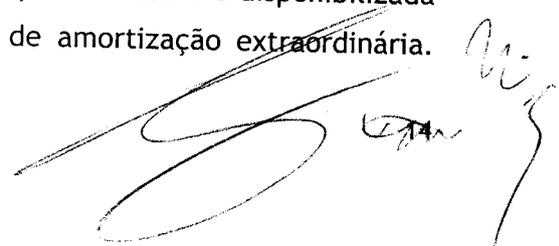
6.1. Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado do CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Total: O CRI será amortizado extraordinariamente de forma parcial ou resgatado antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) nas hipóteses de ocorrência de algum evento de vencimento antecipado, conforme definido no Contrato de Financiamento; ou (ii) na hipótese de pagamento antecipado compulsório dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Financiamento.

6.2.1. Em caso de resgate antecipado total do CRI, o valor a ser pago aos titulares do CRI será correspondente ao saldo devedor do CRI.

6.2.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total do CRI vinculado ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar titular do CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à CETIP, o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado total, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

6.3. Nova Tabela: No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP, no ato de criação do evento de amortização extraordinária.



Ademais, nessa hipótese, a Emissora e o Agente Fiduciário se compromete a aditar o presente Termo de Securitização, em uma periodicidade não superior a 3 (três) meses, como forma de prever a nova tabela de pagamento de juros e amortização vigente.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI.

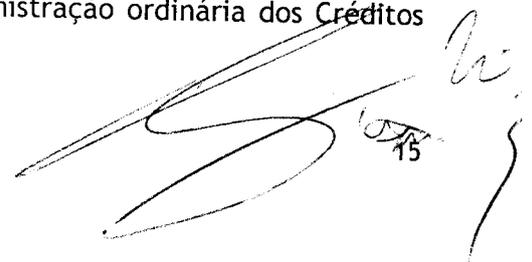
7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data de Emissão do CRI;
- b) Saldo devedor do CRI;
- c) Data de Vencimento Final do CRI;
- d) Valor recebido da Devedora;
- e) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários;
- f) Valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- g) Despesas relacionadas ao CRI.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.4. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de Banco Liquidante do CRI, sendo que o pagamento do CRI será realizado através da Conta Centralizadora.

7.5. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.



Handwritten signature and date stamp (15/05/15).

7.6. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão do CRI: A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão do CRI, além da veracidade, consistência, qualidade, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.7. Envio de Informações: 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 28/93, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.8. Notificação aos Titulares do CRI: Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) dias úteis os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9. Notificação sobre Eventos: A Emissora compromete-se a informar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias úteis a contar do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer pré-pagamento do Contrato de Financiamento, bem como de qualquer evento que enseje a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo agente fiduciário, conforme item 11.4 abaixo.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS DO CRI

8.1. Garantias: A Cessão Fiduciária, o Aditamento de Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança.

8.2. Ordem de Pagamentos: O CRI deverá obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Vencimento;
- b) Pagamento de Juros Remuneratórios; e
- c) Amortização.

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned on the right side of the page. To its right, there is a circular stamp containing the number '16' and some illegible text. A vertical line is drawn to the right of the stamp.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para o CRI.

9.2. Conta Centralizadora: Os Créditos Imobiliários e os recursos mantidos na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade do CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes ao CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do Artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios do CRI.

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

9.4.2 A Emissora declara que não possui, na presente data, débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e que arcará, até o vencimento do CRI, com quaisquer tributos que venham a ser desta exigido.

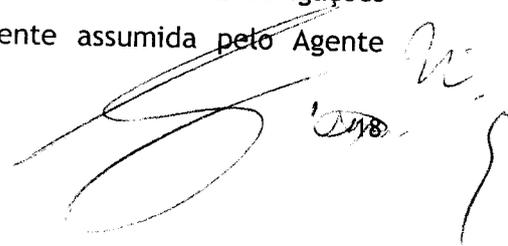
9.5. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante do Investidor, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (d) que é representado neste ato na forma de seu Contrato Social;
- (e) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente



Fiduciário;

(g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;

(h) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a emissão do CRI, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo de Securitização; e

(i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 10 da Instrução CVM 28, tratamento equitativo a todos aos titulares de CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

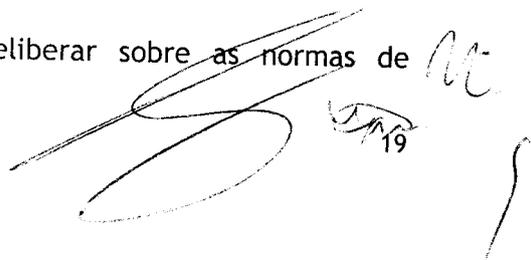
(a) zelar pela proteção dos direitos e interesses do Investidor, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;

(b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa os interesses dos investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

(c) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento das obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, observados os prazos para sanar referidos inadimplementos, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo de Securitização;

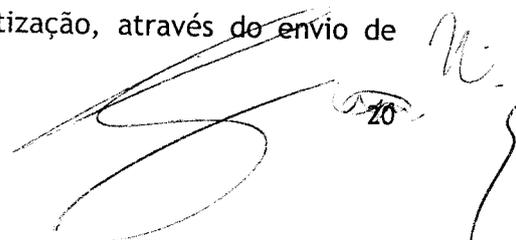
(d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(e) convocar assembleia geral do investidor para deliberar sobre as normas de



19

- administração ou liquidação do Patrimônio Separado, no caso da ocorrência de qualquer um dos eventos de assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
 - (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
 - (h) verificar, no momento de aceitar a função, a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento.;
 - (i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição do Investidor, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações elencadas na Instrução CVM nº 28/83;
 - (j) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
 - (k) cientificar o Investidor, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar de sua ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;
 - (l) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, se for o caso;
 - (m) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, do CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo de Securitização, através do envio de



20

relatórios mensais pela Securitizadora;

- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, às custas do patrimônio separado;
- a) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, mediante anúncio publicado na forma deste Termo de Securitização;
- (o) manter o detentor do CRI informado acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse; e,
- (p) disponibilizar o valor nominal unitário do CRI, calculado em conjunto com a Emissora, ao investidor e aos participantes do mercado, através de seu *website*.

10.3.1 A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.3.2. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares do CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares do CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares do CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares do CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares do CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos Artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.3.3. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by a vertical line and a small scribble.

da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.3.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares do 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 do CRI reunidos em Assembleia Geral.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira devida em 5 (cinco) dias úteis após a integralização do CRI, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral do Investidor, ata da assembleia geral do Investidor, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pela variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna ("IGP-DI"), adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized cursive mark, and there are smaller initials or marks to its right.

10.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão do CRI pela variação do IGP-DI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamentos seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

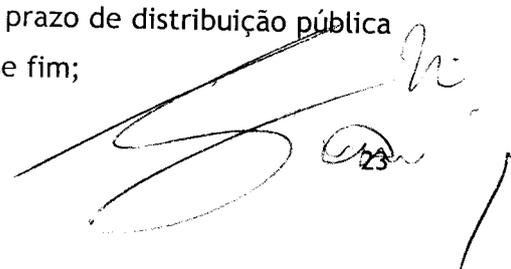
10.4.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares do CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelo titular do CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo titular do CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares do CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo titular do CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titular do CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

(a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral do Investidor para a escolha do novo Agente Fiduciário;

(b) a assembleia geral do Investidor, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, pelo próprio Investidor, ou pela CVM;

(c) ao Investidor somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública do CRI, em assembleia geral especialmente convocada para esse fim;



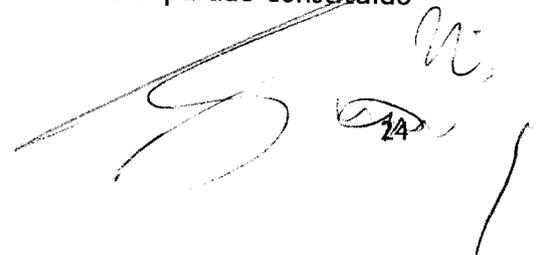
- (d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28/83;
- (e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- (f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou amortização total do CRI;
- (g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,
- (h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição ao Investidor, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Substituto Provisório: O Investidor poder nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto único em assembleia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência ou (ii) o inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, deverá realizar imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado constituído



Handwritten signature and date '24'.

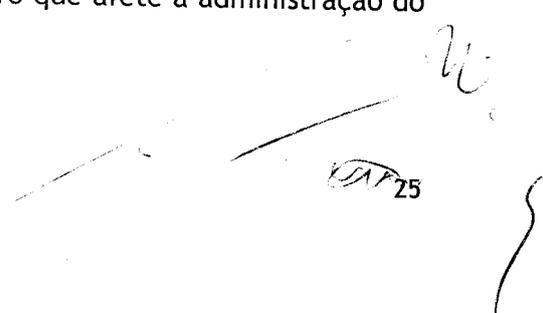
pelos Créditos Imobiliários, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral do Investidor venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral do Investidor: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral do Investidor, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A assembleia geral do Investidor deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral do Investidor, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens acima:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido e decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário;
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá caso o inadimplemento não seja sanado em até 15 (quinze) dias contados da data em que deveria ser adimplida; e,
- (d) mudança no estado econômico-financeiro da Emissora que represente uma deterioração significativa do seu estado econômico-financeiro que afete a administração do patrimônio separado.

Handwritten signature and date '25'.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, por correio eletrônico, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) dia útil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral do Investidor: O Investidor poderá a qualquer tempo, seguindo os procedimentos aplicáveis à assembleia geral de investidores, deliberar sobre matéria de seu interesse na qualidade e titular do CRI.

12.2. Legitimidade para convocação: A assembleia geral poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela CVM;

c) pela Emissora; ou

d) pelo Investidor.

12.3. Convocação: A convocação da assembleia geral do titular do CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação Legal da Emissora, sendo que se instalará com a presença do investidor .

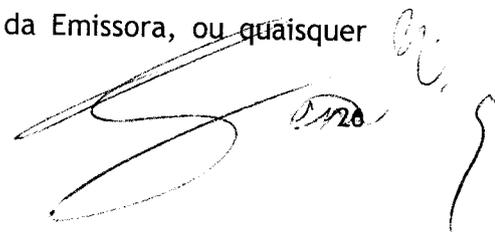
12.3.1. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular toda e qualquer assembleia geral a que o investidor comparecer.

12.4. Presidência da assembleia geral: A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou

b) ao titular do CRI.

12.5. Representantes da Emissora, ou terceiros: Sem prejuízo do disposto no item 12.6, abaixo, a Emissora e/ou o titular do CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is a large, stylized cursive mark, and the initials 'C.C.' are written to its right.

terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar ao titular do CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. Deliberações: Para os fins deste Termo, quaisquer deliberações serão tomada pelo voto único do Investidor (unanimidade).

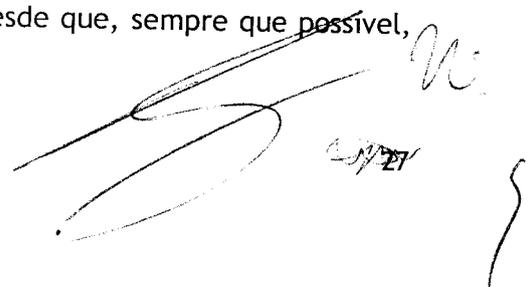
12.7.1. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.7.3. As deliberações tomadas pelo titular do CRI, observadas disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, perante o Investidor e perante demais terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e amortização dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses do Investidor e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelo Investidor;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is a large, stylized cursive mark, and the initials 'CJ/ET' are written below it.

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

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

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão do CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas, decorrentes de sentença transitada em julgado, ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade; e,

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

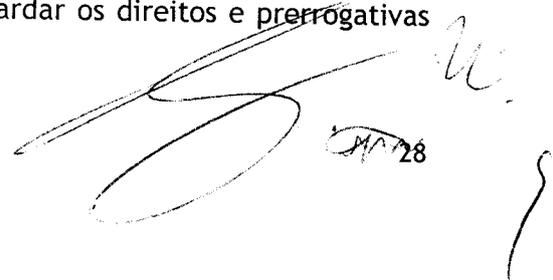
13.1.1 Dependerão de prévia e expressa aprovação do Investidor a realização de quaisquer despesas não elencadas no item 13.1 acima.

13.2. Despesas Suportadas pelo Investidor: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelo Investidor.

13.3. Responsabilidade do Investidor: São de responsabilidade do Investidor:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia do CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas do Investidor; e,



Handwritten signature and date stamp (28) in the bottom right corner.

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Investidor, deverão ser previamente aprovadas pelo Investidor e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas pelo Investidor à Emissora, na defesa dos interesses do Investidor, deverão ser previamente aprovadas pelo Investidor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES DE CRI

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos investimentos em CRI é o mesmo aplicado com relação aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis. Assim, os rendimentos do CRI serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% para as aplicações com prazo de até 180 dias; (ii) 20% para as aplicações com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% para as aplicações com prazo de 361 dias até 720 dias; e, (iv) 15% para as aplicações com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.



Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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.

A remuneração produzida por CRI, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu Artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) e da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à



Handwritten signature and date: 30

alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

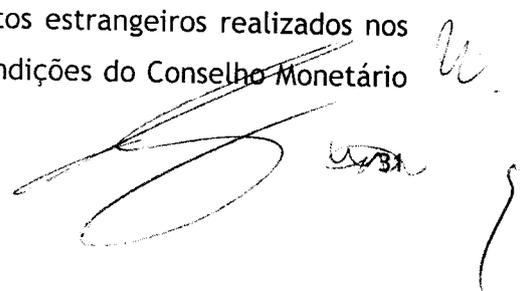
Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. No entanto, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelos fundos de investimento imobiliário, estão isentos do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(ii) IOF:

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

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Nacional (Resolução CMN nº. 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25%, com relação a operações futuras.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% ao dia, com relação a operações futuras.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória n.º 135, convertida na Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e, (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do Artigo 3º da Lei n.º 9.718/98 pela Lei n.º 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

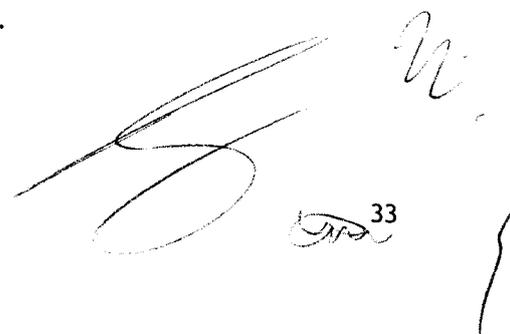
O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelos investidores em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse do Investidor, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, devendo a referida publicação ser encaminhada ao Agente Fiduciário após um dia útil da sua ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. Registro: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned in the lower right quadrant of the page. To its right, there is a smaller, less legible signature. Below the main signature, there is a circular stamp containing the number '33' and some illegible text.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Relatórios de Gestão dos Créditos Imobiliários: Sempre que solicitada pelo Investidor, a Emissora lhe dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização.

17.2. Ilegalidade, Ineficácia ou Invalidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Isenção do Agente Fiduciário com relação aos custos de arbitragem: Fica desde já ajustado que o Agente Fiduciário não incorrerá em quaisquer despesas relacionadas à eventual instituição de arbitragem, conforme prevista na Cláusula Vigésima deste Termo de Securitização, com exceção das discussões que forem dadas em razão de culpa ou dolo do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Emissora:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

At. Roberto Santos Zanré

Avenida Paulo VI, nº 621 - CEP. 01262-010, Perdizes, São Paulo, SP

E-mail: rszanre@novasec.com.br

Website: www.novasec.com.br

Telefone: (11) 2614-0550

Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

At.: Carlos Alberto Bacha e Rinaldo Rabello Ferreira

E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br / rinaldo@simplificpavarini.com.br

fiduciario@simplifipavarini.com.br

Website: www.simplificpavarini.com.br

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1949

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, ao CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes do CRI: O CRI é lastreado nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora e não contam com qualquer espécie de garantia real ou pessoal. O Patrimônio Separado constituído em favor do Investidor não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado.

Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses do Investidor.

b) Risco de Amortização Antecipada: A ocorrência de eventos de antecipação no pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Financiamento e neste Termo de Securitização, acarretará amortização extraordinária ou resgate antecipado do CRI. Nesse caso, o Investidores pode deixar de receber a rentabilidade que este CRI hipoteticamente poderia lhe proporcionar caso não tivesse sido pré-pago.

c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir o CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no CRI até o Data de Vencimento Final.

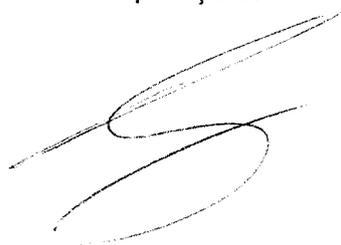
d) O Investidor do CRI não têm qualquer direito sobre o Empreendimento vinculado ao Contrato de Financiamento: O CRI não assegura ao seu titular qualquer direito sobre o Empreendimento, nem mesmo o direito de retê-lo em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes do CRI por parte da Emissora.

e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu Artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão

os detentores destes créditos com o detentor do CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral do CRI após o pagamento daqueles credores.

- f) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2007. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.
- g) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos;
- h) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do Investidor por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez do CRI pode ser afetada desfavoravelmente;
- i) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto ao investidor por meio do CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.



j) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta do CRI, distribuída nos termos do Artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400/03, está automaticamente dispensada de registro perante à CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal; e

k) Demais Riscos: O CRI também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: O CRI objeto desta emissão não será objeto de análise de classificação de risco.

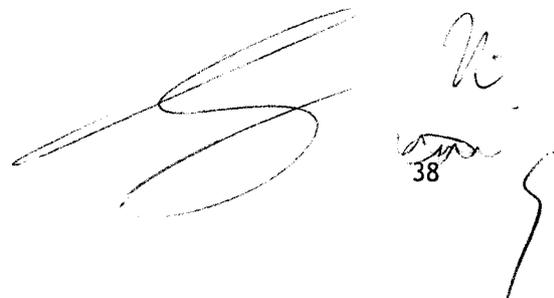
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM

21.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Resolução Amigável de Conflito: Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Termo de Securitização deverão ser notificados pela parte à outra parte e essa envidará seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

21.3. Compromisso Arbitral: Se as partes não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima, tal litígio ou controvérsia será submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CCBC") e, no silêncio do Regulamento da CCBC em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem.

21.3.1. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CCBC ("Tribunal Arbitral").



Handwritten signatures and a stamp. The stamp contains the number 38.

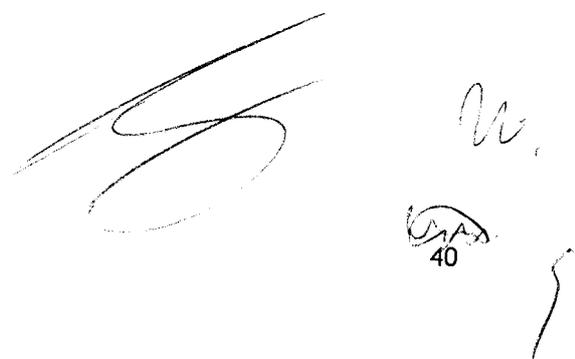
- 21.3.2. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.
- 21.3.3. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.
- 21.3.4. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses de sua instituição.
- 21.3.5. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.
- 21.3.6. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 21.3.7. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente impactada. Da mesma forma, todas as demais disposições deste Termo de Securitização deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste Termo de Securitização. Nesse caso, as partes deverão negociar a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante por outra que melhor represente a vontade original das partes. Ademais, ainda que este Termo de Securitização ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou executabilidade desta Cláusula Vigésima Primeira não será afetada ou prejudicada.
- 21.3.8. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados pelas partes individualmente, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão

suportados por qualquer uma das partes ou por ambas, conforme o Tribunal Arbitral venha a determinar.

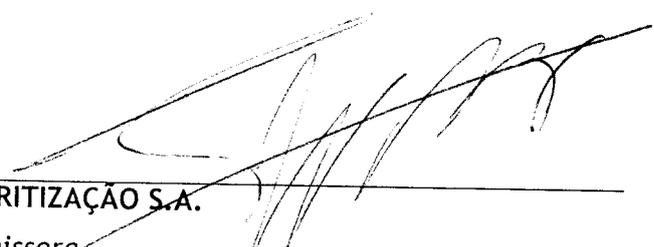
O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 03 de fevereiro de 2016.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There is a large, stylized signature on the left, and several smaller initials and marks on the right, including what appears to be a signature and the number '40'.

(Página de assinaturas 01/02 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 24ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A., celebrado em 03 de fevereiro de 2016, entre a Nova Securitização S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Emissora

Nome: José Pereira Gonçalves
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Roberto Santos Zanré
Cargo: Diretor de Operações e DRI

(Página de assinaturas 02/02 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 24ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A., celebrado em 03 de fevereiro de 2016, entre a Nova Securitização S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: **CARLOS ALBERTO BACHA**
Cargo: **CPF: 606.744.587-53**

TESTEMUNHAS:



Nome: *Gualberto Amorim da Silva*
RG nº: *10580352-2*
CPF/MF nº: *038.188.948-33*



Nome: *LUIZ CARLOS MOREIRA DOS SANTOS*
RG nº: *12502377*
CPF/MF nº: *033.356.198-84*



42

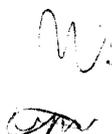
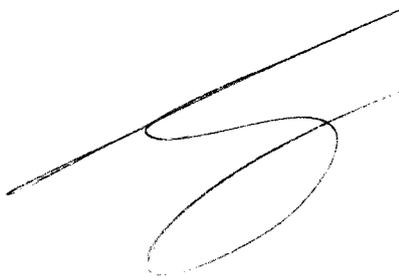
ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 03 de fevereiro de 2016			
SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: NOVA SECURITIZAÇÃO S.A							
CNPJ/MF: 08.903.116/0001-42							
ENDEREÇO: Avenida Paulo VI, nº 621, Perdizes							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01262-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA							
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06							
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara							
COMPLEMENTO		CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	21940-005
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TAMBORIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.							
CNPJ/MF: 17.169.321/0001-17							
ENDEREÇO: Rua Alessandro Alberti, nº 237, Jardim Celeste							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04195-130
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário firmado, em 03 de fevereiro de 2016, entre a Financiadora e a Devedora, com interveniência anuência da Emissora.							
5. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO							
Empreendimento imobiliário residencial denominado "Residencial Cores da Mata", em fase de conclusão, desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 210.399, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na forma prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.							
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e							

quinhentos mil reais), em 03 de fevereiro de 2016.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

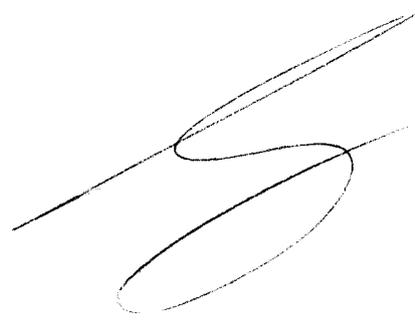
7.1. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
7.2. JUROS REMUNERATÓRIOS	Taxa média diária dos depósitos interfinanceiros (Taxa DI), divulgada pela CETIP, acrescida de uma taxa fixa de juros de 8,78% (oito inteiros e setenta e oito centésimos por cento) a.a., com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, com incidência mensal, a partir de 04 de fevereiro de 2016.
7.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de janeiro de 2017
7.4. MULTA MORATÓRIA	Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.
7.5. JUROS DE MORA	Juros moratórios à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, nos termos da legislação vigente.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E PRINCIPAL	Os juros remuneratórios e o principal serão pagos na data de vencimento final.



44

ANEXO II - TABELA DE JUROS E AMORTIZAÇÃO

PERÍODO	DATA (DIA/MÊS/ANO)	DIAS ÚTEIS MÊS (PZ)	AMORTIZAÇÃO / RESGATE
0	04/02/2016	-	-
01	23/01/2017	243	SALDO



Handwritten signature and initials.

ANEXO III - DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42 (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição em que a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

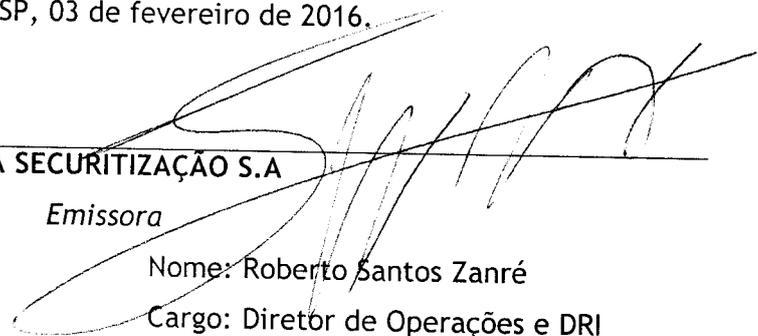
São Paulo - SP, 03 de fevereiro de 2016.



Nome: José Pereira Gonçalves
Cargo: Diretor Presidente

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A

Emissora



Nome: Roberto Santos Zanré
Cargo: Diretor de Operações e DRI

