

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

**275ª SÉRIE**

**DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**



**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta - CVM Nº 18.406

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi,

CEP 04538-132, São Paulo - SP

[•] de agosto de 2020

**ÍNDICE**

[PARTES 4](#_Toc516063755)

[CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES 4](#_Toc516063756)

[CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 11](#_Toc516063757)

[CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 12](#_Toc516063758)

[CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 15](#_Toc516063766)

[CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO 16](#_Toc516063769)

[CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 22](#_Toc516063770)

[CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA 23](#_Toc516063771)

[CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS 26](#_Toc516063772)

[CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 26](#_Toc516063773)

[CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 26](#_Toc516063774)

[CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO 29](#_Toc516063775)

[CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 36](#_Toc516063776)

[CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL 38](#_Toc516063777)

[CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 40](#_Toc516063778)

[CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 42](#_Toc516063779)

[CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE 46](#_Toc516063780)

[CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS 46](#_Toc516063781)

[CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS 46](#_Toc516063782)

[CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS 59](#_Toc516063783)

[CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES 60](#_Toc516063784)

[CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO 61](#_Toc516063785)

**ANEXOS**

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI

ANEXO II - DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

ANEXO III - CRONOGRAMA E ORÇAMENTO DE OBRAS

ANEXO IV - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – REEMBOLSO

ANEXO V - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

ANEXO IX - EMISSÕES AGENTE FIDUCIÁRIO

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, as partes

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 01840-6, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário são doravante denominados, quando em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

Resolvem celebrar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

## CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário” | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada. |
| “Agente de Obras” | Significa a **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeira Luís Antônio nº 2.344, conjunto 53, Jardim Paulista, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43. |
| “Alienação Fiduciária de Ações e Quotas”: | Significa a alienação fiduciária sobre as ações de emissão da Emissora e sobre as quotas representativas do capital social das Desenvolvedoras. |
| “ANBIMA” | A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| “Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Titulares dos CRI” | Significa a Assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização. |
| “B3 (segmento CETIP UTVM)” | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (segmento CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira. |
| “BACEN” | O Banco Central do Brasil. |
| "Belvedere Lorian Boulevard" | Significa o empreendimento denominado "*Belvedere Lorian Boulevard*", em desenvolvimento pela Gafisa SPE-128 no imóvel objeto da matrícula nº 118.274 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco. |
| “Boletins de Subscrição” | Significam os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização. |
| “CCI” | Significa a cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, por meio da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. |
| “CETIP 21” | Significa o Módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM). |
| “Cessão Fiduciária” | Significa a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos, incluindo eventuais acessórios e recursos depositados em contas bancárias de titularidade da Emissora e das Desenvolvedoras, sendo certo que os recursos depositados nas contas bancárias poderão ser usados livremente para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários das Desenvolvedoras exceto se ocorrer um Evento de Inadimplemento. |
| “Comunicado de Encerramento” | Significa o Comunicado de encerramento da oferta restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I. da Instrução CVM nº 476/09. |
| “Comunicado de Início” | Significa o Comunicado de Início da oferta restrita informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas” | Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiadora, a Gafisa 80, a Novum, a Securitizadora e as Desenvolvedoras, tendo em vista a futura cessão da Quotas das Desenvolvedoras detidas pela Fiadora para a Novum após a liquidação dos CRI. |
| “Contrato de Cessão Fiduciária” | Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre as Desenvolvedoras, na qualidade de fiduciantes, o Securitizadora, na qualidade de fiduciário, e a Novum, na qualidade de interveniente anuente. |
| “CMN” | O Conselho Monetário Nacional. |
| “CNPJ/ME” | O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| “Código Civil Brasileiro” | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Código de Processo Civil Brasileiro” | Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Conta Centralizadora” | Significa a Conta corrente nº [•], agência nº [•], do **BANCO** [•], de titularidade da Securitizadora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários. |
| “Contrato de Distribuição” | Significa o “*Contrato de Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços, das 275ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*”, celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora, em [•] de [•] de [•]. |
| “Coordenador Líder” | A **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob nº 67.030.395/0001-46. |
| “Créditos Imobiliários” | Significam todos e quaisquer creditórios imobiliários, principal e acessório, devidos pela Devedora por força das Debêntures, que compõem o lastro dos CRI, aos quais está vinculado em caráter irrevogável e irretratável, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão, representado pela CCI. |
| “CRI em Circulação” | Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização. |
| “CRI” | Signficam os Certificados de recebíveis imobiliários da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos com lastro representados pelos Créditos Imobiliário, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Emissão” | [•] de agosto de 2020. |
| “Data de Vencimento” | [•] de agosto de 2024. |
| “Debêntures” | Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, para colocação privada perante a Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. [Nota Jur RB: A CCI representa os créditos imobiliários.] |
| “Desenvolvedoras” | Significam, em conjunto, a I610 Antonieta SPE, a SPE-128, a I490 Afonso de Freitas, a I950 Tuiuti SPE, a I230 Coronel Mursa, a I240 Serra de Jaire e a SPE Parque Ecoville. |
| “Devedora” ou “Novum” | A**NOVUM DIRECTIONES – INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.861.820/0001-90. |
| “Dia(s) Útil(eis)” | Significa(m) (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarca das partes, e que não seja sábado ou domingo. |
| “Documentos da Operação” | Significa em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) as Hipotecas; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) a Escritura de Emissão de CCI; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) cada boletim de subscrição dos CRI; (x) a declaração de investidor profissional; e (xi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta. |
| “Emissão” | Signfica a 275ª série da 1ª emissão de CRI da Securitizadora, emitida por meio deste Termo de Securitização. |
| “Escritura de Emissão de CCI” | Significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em [•] de [•] de 2020 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931. |
| “Escritura de Emissão de Debêntures” | Significa o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones – Investimentos e Participações Empreendimentos Imobiliários [S.A.]*”, celebrado em [●] de [●] de 2020 entre a Devedora, a Securitizadora, a Fiadora e o Agente Fiduciário. |
| “Emissora” ou “Securitizadora” | A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada. |
| “Empreendimentos” | Significam, em conjunto, o Moov Parque Maia, Belvedere Lorian Boulevard, Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville. |
| “Escriturador” | [•] [RB FAVOR INDICAR] |
| “Evento de Excesso de Caixa das Debêntures” | Significa [•]. |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” | Significam os eventos descritos no item [•] deste Termo de Securitização que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado. |
| “Fiança”: | Significa a Fiança prestada pela Fiadora em favor da Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Fiadora” ou “Gafisa S.A.” | A **GAFISA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.545.826/0001-07. |
| “Fundo de Despesas” | Significa o fundo de reserva a ser constituído na Conta do Centralizadora da Securitizadora para fins de pagamento das Despesas (conforme definição no Termo de Securitização) ("Fundo de Despesas"), no valor inicial de R$[•] ([•] reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de [R$[200.000,00] ([duzentos mil reais])] ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). Para fins de utilização do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar previamente à Devedora os comprovantes das Despesas, observado que, caso a Devedora não se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Despesa, a Securitizadora deverá considerar a aprovação tácita da Emissora para o pagamento, conforme Cláusula [•] da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Fundo de Reserva” | Significa o fundo de reserva a ser constituído na Conta do Centralizadora da Securitizadora, no montante mínimo correspondente a 3 (três) vezes do valor da parcela da Remuneração devida no mês imediatamente anterior, observado que, até que ocorra o pagamento da primeira parcela de Remuneração, o fundo de reserva será constituído no montante de R$3.000.000,00 (três milhões de reais), conforme Cláusula [•] da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Fundo de Obras” | Significa o fundo de obras a ser constituído na Conta do Centralizadora da Securitizadora que servirá como reserva para a execução das obras relativas ao desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme cronobrama de obras a serem realizados nos Emprendimentos, bem como uma estimativa de seu orçamento total, conforme preparado pelo Agente de Obras.  A Securitizadora liberará à Devedora os recursos relativos ao Fundo de Obras na forma estabelecida na Cláusula 7.7. da Escritura de Emissão de Debêntures. [FAVOR INFORMAR SE DEVEMOS REPRODUZIR O FLUXO DA LIBERAÇÃO] |
| "Gafisa Upside Paraíso" | Significa o empreendimento imobiliário denominado "*Gafisa Upside Paraíso*", desenvolvido pela I490 Afonso de Freitas SPE no imóvel objeto da matrícula nº 118.778 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| "Gafisa SPE-128" | A **Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.707.231/0001-19. |
| “Gafisa 80” | A **Gafisa 80 Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.272.306/0001-71. |
| “Garantias” | Significam (i) as Hipotecas; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iii) a Cessão Fiduciária; (iv) a Fiança, (v) o Fundo de Despesas, (vi) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras. |
| “Governo Federal” ou “Governo Brasileiro” | O Governo da República Federativa do Brasil. |
| “Hipotecas” | Significam as hipotecas dos terrenos dos Empreendimentos a serem constituídas por meio da assinatura e registro da Escritura de Hipoteca. |
| “I490 Afonso de Freitas SPE" | A **I490 Afonso de Freitas SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.733/0001-90. |
| "I610 Antonie SPE” | A **I610 Antonie SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.708/0001-06. |
| "I230 Coronel Mursa SPE": | A **I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº34.425.758/0001-93. |
| "I240 Serra de Jaire SPE": | A **I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº34.425.790/0001-79. |
| "I950 Tuiuti SPE": | A **I950 Tuiuti SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.337/0001-62. |
| “Instituição Custodiante” | O Agente Fiduciário, acima qualificado. |
| “IGP-M” | Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “Instrução CVM nº 358/02” | Significa a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 400/03” | Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 414/04” | Significa a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 472/08” | Significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 476/09” | Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 505/11” | Significa a Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 539/13” | Significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 551/14”: | Significa a Instrução CVM nº 551, de 25 de setembro de 2014, conforme posteriormente alterada e atualmente em vigor. |
| “Instrução CVM nº 583/16” | Significa a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Investidor(es) Qualificado(s)” | Significa(m) o(s) Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13. |
| “Investidor(es) Profissional(is)” | Significa(m) o(s) Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13. |
| “IOF/Câmbio” | Significa o Imposto sobre Operações de Câmbio. |
| “IOF/Títulos” | Significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “IOF” | Significa o Imposto sobre Operações Financeiras. |
| “JUCESP” | Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “Lei Anticorrupção” | Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Lei das Sociedades por Ações” | Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Lei nº 10.931/04” | Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Lei nº 9.514/97” | Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor. |
| “Leis Anticorrupção” | Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S Foreign Corrupt Practice Act of* 1977, *UK Bribery Act*. |
| “MDA” | Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM). |
| "Moov Belém" | Significa o empreendimento denominado "*Moov Belém*", em desenvolvimento pela I240 Serra de Jaire SPE no imóvel objeto da matrícula nº 196.760 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| "Moov Estação Brás" | Significa o empreendimento denominado "*Moov Estação Brás*", em desenvolvimento pela I230 Coronel Mursa no imóvel objeto da matrícula nº 151.675 do 3º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo. |
| "Moov Parque Maia" | Significa o empreendimento denominado "*Moov Parque Maia*", em desenvolvimento pela I610 Antonieta SPE no imóvel objeto da matrícula nº 16.457 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos; |
| “Obrigações Garantidas” | Significam todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos CRI, bem como das demais obrigações assumidas pela Securitizadora perante os titulares de CRI no âmbito deste Termo de Securitização, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Remuneração, ao Valor de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), ao Valor da Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido), ao Prêmio (conforme abaixo definido) e aos Encargos Moratórios; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos. |
| “Oferta Restrita” | Significa a oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada aos Investidores; e (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder. |
| “Pagamento Antecipado” ou “Resgate Antecipado” | Significa o pagamento antecipado do saldo devedor dos CRI, nos termos do item [•] deste Termo de Securitização. |
| “Partes” | A Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto. |
| "Parque Ecoville" | Significa o empreendimento denominado "*Parque Ecoville*", em desenvolvimento pela SPE Parque Ecoville no imóvel objeto da matrícula nº [•] do [•] Oficial de Registro de Imóveis de [•]. |
| “Patrimônio Separado” | Significa o patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, vinculadas aos CRI. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Securitizadora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 9.514/97. |
| “Prazo de Colocação” | Significa o Prazo para a conclusão da Oferta Restrita que será de até 6 (seis) meses contados data do envio disponibilização do Comunicado de Início. |
| “Preço de Integralização” | Significa o preço pelo qual os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário [devidamente atualizado monetariamente e acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo de Securitização], calculada *pro rata temporis*, desde a [•] até a data de sua efetiva integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 (segmento CETIP UTVM). [RB FAVOR CONFIRMAR] [RB, FELIPE: O PRECO DE INTEGRALIZACAO DEVERA SER O VNU, QUE DEVERA PASSAR A SER CORRIGIDO DEPOIS DA INTEGRALIZACAO SOMENTE] |
| “Regime Fiduciário” | Significa, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados. |
| “Remuneração” | Significa a remuneração devida aos Titulares dos CRI, de acordo com a fórmula constante no item [•] deste Termo de Securitização. |
| "Scena Tatuapé" | Significa o empreendimento imobiliário denominado "*Scena Tatuapé*", em desenvolvimento pela I950 Tuiuti SPE no imóvel objeto da matrícula nº 128.235 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| “Servicer” ou “Certificadora” | A **Certificadora de Créditos Imobiliários E Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, conjunto 42, bairro Vila Olímpia, CEP 04451-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.761.956/0001-83. |
| "SPE Parque Ecoville" | A **SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede social na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.072.524/0001-62. |
| “Sistemas de Negociação” | Signfica a B3 (Segmento CETIP UTVM) ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação dos Créditos Imobiliários. |
| “Taxa DI” | Signfica a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 – Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br). |
| “Termo de Securitização” ou “Termo” | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*”, celebrado na presente data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. |
| “Titulares dos CRI” ou “Investidores” | São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI. |
| "Gafisa Upside Paraíso" | Significa o empreendimento imobiliário denominado "*Gafisa Upside Paraíso*", desenvolvido pela I490 Afonso de Freitas SPE no imóvel objeto da matrícula nº 118.778 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| “Valor Nominal Unitário” | Na Data de Emissão, o valor nominal unitário dos CRI que corresponderá a R$1.000,00. |
| “Valor Total da Emissão” | Na Data da Emissao, o valor correspondente a R$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais). |

* 1. Interpretações. Para efeitos deste Termo de Securitização, a menos que o contexto exija de outra forma:

1. palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo;
2. qualquer referência feita neste Termo de Securitização a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Termo de Securitização, salvo previsão expressa em contrário;
3. o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
4. qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
5. quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade;
6. as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
7. qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
8. referências a este Termo de Securitização ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
9. a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
10. os títulos das cláusulas, sub-cláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização.

**CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

* 1. Vinculação: A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI da 275ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas no Anexo I e na Cláusula Terceira, abaixo. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI:

* + - * 1. constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
        2. permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
        3. destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI nos termos deste Termo de Securitização;
        4. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
        5. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
        6. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
  1. Lastro dos CRI: A Securitizadora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), em [•] de agosto de 2020, cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
  2. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida pelo Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931.
     1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.
     2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.
  3. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: Em [•] de agosto de 2020 o valor nominal dos Créditos Imobiliários é de R$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais).
     1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora mediante o presente Termo, será registrado na Instituição Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração constante do Anexo Va este Termo.
  4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários representado pela CCI foi adquirida pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures nos termos do Escritura de Emissão de Debêntures.
  5. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conta com as características descritas e caracterizadas no Anexo I.
  6. Autorização da Securitizadora: A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 29 de julho de 2020, sob processo de registro perante a JUCESP.

## CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

* 1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 275ª;
3. Lastro: os Créditos Imobiliários, integralmente representados pela CCI;
4. Quantidade de CRI: 190.000 (cento e noventa mil) CRI;
5. Valor Global da Série: R$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na Data de Emissão;
6. Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
7. Prazo Total: [•] ([•]) dias corridos;
8. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado ou corrigido monetariamente;
9. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão Remuneração correspondentes a 100% (cem por Cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração");
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração: conforme tabela de amortização dos CRI constante do Anexo Iia este Termo de Securitização, sendo que a primeira Data de Pagamento dos CRI é [•] de [•] de [•] (inclusive), e a última Data de Pagamento dos CRI é a Data de Vencimento, observado que deverá haver sempre um intervalo, mínimo, de 1 (um) Dia Útil entre (i) o recebimento pela Devedora dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e (ii) o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto que na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido, à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis da Remuneração, com base no 1º (primeiro) Dia Útil e no 2º (segundo) Dia Útil que antecedem a Data de Integralização;
11. Regime Fiduciário: Sim. Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora;
12. Amortização Extraordinária Obrigatória: uma vez concluída a liberação dos recursos do Fundo de Obras, sempre que verificado um saldo excedente a R$ 3.000.0000,00 (três milhões de reais) no caixa consolidado das Desenvolvedoras na data de verificação, [Evento de Excesso de Caixa], haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula [6.5] deste Termo de Securitização;
13. Amortização Extraordinária Facultativa. Os CRI não poderão ser parcialmente amortizadas extraordinariamente por iniciativa da Securitizadora;
14. Resgate Antecipado Facultativo. a Securitizadora poderá realizar, a partir de [•] de [julho/agosto] de [2022] (inclusive), o resgate antecipado sempre da totalidade dos CRI, a seu exclusivo critério ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), nos termos da Cláusula [6.7]deste Termo de Securitização;
15. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, oferta facultativa de resgate antecipado sempre da totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento de tais CRI, que será endereçada aos titulares dos CRI, nos termos previstos na Cláusula [6.6] deste Termo de Securitização;
16. Garantia Flutuante: Não;
17. Garantias dos CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias dos Créditos Imobiliários;
18. Garantia dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliário são garantidos por (i) Hipotecas; (ii) Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fiança, [(v) o Fundo de Despesas, (vi) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras];
19. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Segmento Cetip UTVM;
20. Código ISIN: [●];
21. Data de Emissão: [•] de agosto de 2020;
22. Local de Emissão: São Paulo – SP;
23. Data de Vencimento Final: [●] de agosto de 2024;
24. Coobrigação da Securitizadora: não há; e
25. Classificação de Risco: os CRI não contarão com classificação de risco.
    1. Registro de Negociação: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.
       1. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM), considerando que a custodia eletrônica do CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.
    2. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiveram custodiados eletronicamente na B3;
    3. Registro perante a CVM e ANBIMA: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, nos termos dos Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. Não obstante, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”), e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.
    4. Oferta Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta Restrita deverá ser registrada perante à ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do Código ANBIMA, para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA.

## A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

## O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

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

## Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos termos da Cláusula Quarta abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

* 1. Encerramento: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Securitizadora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

## Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

## Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta será feito por meio de petição assinada conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora.

## Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (centro e oitenta) dias da data de seu início, a Securitizadora, em nome e em benefício do Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.2. acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

* 1. Vedação à Negociação (“*Lock Up*”): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

## Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

* 1. Mercado Secundário: Observado o item 3.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Securitizadora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.
  2. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos II, III, IV e V, respectivamente.
  3. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 – Segmento Cetip UTVM.
  4. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento à Devedora do preço de integralização das Debêntures.

## 3.11.1 Os recursos líquidos obtidos pela Devedora serão destinados (i) ao reembolso de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, nos montantes ali descritos ("Recursos Reembolso" e "Destinação dos Recursos Reembolso", respectivamente); e (ii) ao pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos ("Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos" e, em conjunto com os Recursos Reembolso, "Recursos"; e, respectivamente, "Destinação dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos" e, em conjunto com a Destinação dos Recursos Reembolso, "Destinação dos Recursos"), observadas as disposições descritas abaixo.

3.11.2. Destinação dos Recursos Reembolso. Na mesma data da disponibilização dos recursos oriundos da integralização das Debêntures, os Recursos relativos à Destinação dos Recursos Reembolso serão integralmente utilizados para o reembolso dos gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas no Anexo IV deste Termo de Securitização.

3.11.2.1. A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, as Notas Fiscais e os comprovantes de pagamentos relativos ao reembolso de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas empresas integrantes do grupo econômico da Devedora indicadas no Anexo IV deste Termo de Securitização.

3.11.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderá, a qualquer tempo, solicitar, a Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao reembolso de gastos e despesas, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.11.2.3. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora presumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.

3.11.2.4. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.11.3. Destinação dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos. Os Recursos relativos à Destinação dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos (que integrarão o Fundo de Obras) serão integralmente utilizados para a execução das obras e desenvolvimento dos Empreendimentos, de acordo com o Cronograma e Orçamento de Obras e/ou o Cronograma e Orçamento de Obras Atualizado, conforme o caso, observadas as disposições relativas à Liberação dos Recursos do Fundo de Obras.

3.11.4. Os gastos, custos e despesas descritos no Anexo III deste Termo de Securitização, a serem incorridos pelas Desenvolvedoras na construção e desenvolvimento dos Empreendimentos mediante a utilização dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos, não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.11.5. Cronograma Indicativo. Os Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação aqui prevista, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo III deste Termod e Securitização ("Cronograma e Orçamento de Obras"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá realizar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas no Cronograma e Orçamento de Obras, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma e Orçamento de Obras: (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Documentos da Oferta, incluindo este Termo de Securitização, exceto pela formalização do aditamento na forma prevista na Cláusula 3.11.5.1.1. abaixo; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e/ou dos CRI, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

3.11.5.1 Na hipótese de ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma e Orçamento de Obras, conforme acima descrito, um novo Cronograma e Orçamento de Obras, conforme elaborado pelo Agente de Obras (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou um dos Medidores de Obras Substitutos, a Devedora deverá disponibilizar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Cronograma e Orçamento de Obras Atualizado"), devendo o Cronograma e Orçamento de Obras Atualizado ser apresentado mensalmente, conforme previsto na Cláusula 7.7.1.1.(iii) da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.11.5.1.1. Na hipótese em que seja estabelecido um novo Cronograma e Orçamento de Obras com variações (positivas ou negativas) iguais ou superiores a 15% (quinze por cento) do quanto indicado no Cronograma e Orçamento de Obras constante do Anexo II deste Termo de Securitização, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, as Partes deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização para fins de prever tal novo Cronograma e Orçamento de Obras.

3.11.5.1.2. A Devedora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo aos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização, pela Devedora, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário verificar o emprego de tais Recursos.

3.11.5.1.3. A destinação dos Recursos pela Emissora será realizada conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

1. 1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1 abaixo[, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização]. [FAVOR INFORMAR SE PODEMOS EXCLUIR A REDAÇÃO DESTACADA] [RB: podemos excluir]

## Os CRI serão subscritos após a verificação das Condições Precedentes nos termos do Contrato de Distribuição.

## A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3,[ sendo admitido, a critério da Securitizadora, ágio ou deságio no momento da integralização]. [FAVOR INFORMAR SE PODEMOS EXCLUIR A REDAÇÃO DESTACADA] [RB: podemos excluir]

* 1. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira Data de Integralização, serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização. Os CRI que venham a ser integralizados após a primeira Data de Data de Integralização, serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.
  2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3- Segmento Cetip UTVM, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento das Debêntures.

## CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

1. 1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado ou corrigido monetariamente.
   2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").
      1. Pagamento da Remuneração. Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos até a Data de Vencimento (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI e/ou do Vencimento Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
      2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

**[FAVOR CONFIRMAR FÓRMULA]**

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI na respectiva data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

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

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 por meio do site da B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

onde:

DP = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

*spread* = 6,0000.

Observações:

1. O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.
2. Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
3. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
4. O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
5. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
6. Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia [=] ([=]), será considerada a Taxa DI divulgada no dia [=] ([=]), considerando que ambos são todos Dias Úteis.
7. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido, à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis da Remuneração, com base no 1º (primeiro) Dia Útil e no 2º (segundo) Dia Útil que antecedem a Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.
   * 1. O período de capitalização das respectivas Remunerações é o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou, ainda, a data em que ocorrer o vencimento antecipado e/ou resgate antecipado, conforme o caso.
     2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Devedora ou a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo mencionado acima ou da data de extinção da Taxa DI, ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI para, de comum acordo com a Securitizadora, definir o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado, o qual deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época e deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada para deliberar acerca da Taxa Substitutiva deverá ser realizada dentro do prazo de 22 (vinte e dois) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. Ficam dispensadas as formalidades de convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 13 abaixo, na hipótese de comparecimento da totalidade dos Titulares dos CRI.
     3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo e Securitização a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável ou da deliberação da Taxa Substitutiva em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.
        1. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização de tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para cálculo da Remuneração, não sendo devidas compensações a pagamentos havidos nesse período com base no parâmetro anteriormente utilizado.
        2. Na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Securitzadora e os Titulares dos CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI em primeira ou em segunda convocação, a Securitizadora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, quando realizada, pelo Preço de Resgate, ou (iii) da Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, sem incidência de qualquer prêmio. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nessa situação será a última Taxa DI disponível.
   1. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores de principal e juros remuneratórios a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago ("Multa"); e (ii) juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* ("Juros Moratórios").
   2. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto no item 5.4. abaixo, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
   3. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento Cetip UTVM. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 – Segmento Cetip UTVM, na data de seu pagamento, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Securitizadora.
   4. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
   5. Datas de Pagamento de Remuneração e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Remuneração e da amortização dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se descritos no Anexo Iideste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

* 1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado: Os CRI serão resgatados de forma obrigatória e antecipada, sem a incidência de prêmio quando tal prêmio não estiver expressamente previsto, no caso de a Securitizadora receber recursos a título de antecipação dos Créditos Imobiliários ou mesmo de pagamento de algum acessório ou multa à eles relacionados quando da (i) declaração de vencimento antecipado das Debêntures; (iii) na hipótese prevista na Cláusula 5.2.4 acima e na Cláusula [7.15] da Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) realização de resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula [6.7] abaixo e da Cláusula 5.9 da Escritura de Emissão de Debêntures, (v) realização de amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, nos termos da Cláusula [6.5] abaixo e da Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão de Debêntures, e (vi) realização de oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula [6.6] abaixo e da Cláusula 7.8 da Escritura de Emissão de Debêntures.
     1. A amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado acima previstos será realizada pela Securitizadora no prazo de [05 (cinco)] Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, da notificação enviada da Securitizadora noticiando o exercício da faculdade prevista no item 6.1. acima.
  2. Resgate Antecipado Obrigatório Automático: Os CRI serão automaticamente resgatados antecipadamente, em sua totalidade, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures previstos na Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura ali previstos. [FAVOR INFORMAR SE DEVEMOS REPRODUZIR OS EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO]
  3. Resgate Antecipado Obrigatório Não Automático: Na ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstos na Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar, em primeira convocação, no prazo de até 20 (vinte) dias da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI, e, em segunda convocação, no prazo de até 8 (oito) dias a contar da nova publicação do edital de convocação, para que seja deliberada por Titulares de CRI que representem, em primeira convocação, pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação detidos pelos presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI, pela declaração do não resgate antecipado dos CRI, em qualquer convocação. Caso os Titulares de CRI venham a declarar o resgate antecipado, na forma disposta acima, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado das Debêntures, pagando à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, pela Securitizadora. [FAVOR INFORMAR SE DEVEMOS REPRODUZIR OS EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO] [Nota Jur RB: Favor reproduzir os eventos.]
     1. A não instalação, ou não obtenção do quorum para deliberação em primeira e em segunda convocação, ensejará o resgate antecipado dos CRI;
  4. Amortização Extraordinária Facultativa: As Debêntures e os CRI não poderão ser parcialmente amortizados extraordinariamente por iniciativa da Devedora e da Securitizadora, respectivamente.
  5. Amortização Extraordinária Obrigatória: Sempre que verificado um [Evento de Excesso de Caixa das Debêntures, haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do referido valor e deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória").
     1. A Amortização Extraordinária Obrigatória, será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro* *rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
  6. Oferta de Resgate Antecipado: A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por realizar, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, oferta facultativa de resgate antecipado a totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais CRI, de acordo com os procedimentos abaixo (“Oferta de Resgate Antecipado”):
     + 1. Nos termos da Cláusula 7.8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá comunicar a Oferta de Resgate Antecipado das Debênturesà Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), incluindo (a) os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam ("Prêmio na Oferta"); (b) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures; e (c) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Securitizadora e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado;
       2. A Securitizadora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, informar os Titulares dos CRI sobre uma oferta de resgate antecipado facultativo dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), que deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures então realizada pela Devedora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI");
       3. Os Titulares dos CRI deverão optar pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, por meio de carta protocolada ou carta/e-mail encaminhado com aviso de recebimento, sendo tal adesão informada pela Securitizadora à Devedora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI aqui indicado;

* + - 1. o valor a ser pago aos titulares dos CRI a título de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário do número de CRI que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, acrescido (a) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração do CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, do Prêmio na Oferta;
      2. caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja realizada em qualquer Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio na Oferta, se aplicável, deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento; e
      3. o resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador e do Banco Liquidante.
  1. Resgate Antecipado Facultativo: A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade dos CRI, caso a Devedora opte por realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir de [•] de [julho/agosto] de [2022] (inclusive) ("Resgate Antecipado Facultativo dos CRI"), mediante o pagamento aos titulares do CRI (i) do Preço de Resgate; acrescido (ii) do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, apurado conforme abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").
     1. Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo. O prêmio a ser pago aos titulares do CRI na hipótese da realização, pela Securitizadora, do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, será calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"):

* + 1. Na hipótese da realização de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI acima, a Securitizadora deverá comunicar os titulares dos CRI, sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI por meio de comunicação escrita endereçada aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, [5 (dez) Dias Úteis] de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"). [RB FAVOR CONFIRMAR O PRAZO. NAS DEBÊNTURES, O PRAZO DE COMUNICAÇÃO INICIAL É DE 10 DIAS ÚTEIS]
    2. O envio da Notificação de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado dos CRI pelo Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI.
    3. Uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Facultativo do CRI, a Securitizadora cancelará os CRI.
  1. Comunicação: A Securitizadora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 – Segmento Cetip UTVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do resgate antecipado ou amortização extraordinários descritos no item 6.1 acima.
  2. Anuência não exigida: Observado o disposto acima, no caso de a Securitizadora realizar a amortização extraordinária obrigatória e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI, a amortização extraordinária e o resgate antecipado serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação da amortização extraordinária e/ou do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.
  3. [Valor: A amortização extraordinária obrigatória e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas nos itens [•] acima serão realizados pela fração do valor do saldo devedor ou pelo valor do saldo devedor, conforme o caso, calculado nos termos do item 5.4 deste Termo de Securitização, na data do evento.]
  4. Cálculos: Na hipótese de amortização extraordinária obritória parcial dos CRI, conforme os itens [•] acima, a Securitizadora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização das CCI utilizadas como lastro da Emissão.
  5. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, o resgate e/ou a amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, na data do evento[, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora]. [FAVOR CONFIRMAR REDAÇÃO DESTACADA]

## CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

* 1. Declarações da Securitizadora: A Securitizadora neste ato declara que:
     1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
     2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
     3. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
     4. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
     5. nas exatas condições da Escritura de Emissão de Debêntures e conforme declarado pela Devedora, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;
     6. conforme declarado pela Devedora e pelas Desenvolvedores, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais e/ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, as Desenvolvedoras e os Empreendimentos em qualquer tribunal, que afetem e/ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; [Nota Jur RB: A ser confirmado no âmbito da DD.]
     7. não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
     8. este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
  2. Obrigações da Securitizadora: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora, na forma prevista na Instrução CVM nº 358, bem como na Lei nº 6.404/76, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.
  3. Obrigações Adicionais da Securitizadora: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos CRI.
     1. Oreferido relatório mensal deverá incluir:

1. data de emissão dos CRI;
2. saldo devedor dos CRI;
3. data de vencimento final dos CRI;
4. valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
5. valor recebido da Devedora, em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
6. saldo devedor dos Créditos Imobiliários.
   1. Informações: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.
   2. Contratação de Banco Liquidante: A Securitizadora manterá contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante.
   3. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Securitizadora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexo VIa III deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.
   4. Envio dos Documentos necessários ao Agente Fiduciário para fins da disponibilização do relatório anual: A Securitizadora obriga-se desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização à CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Securitizadora atestando, no melhor do seu conhecimento (a) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.
   5. Obrigação de Informar da Securitizadora: A Securitizadora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no item 7.1 acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas.

## CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

1. 1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão das Garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam:
      1. Alienação Fiduciária de Ações e Quotas. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída por meio da assinatura, registro e averbação do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [•] entre a Devedora, a Gafisa, a Gafisa 80, a Securitizadora e as Desenvolvedoras ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas"), será constituída, em benefício da Securitizadora, alienação fiduciária sobre as ações de emissão da Devedora e sobre as quotas representativas do capital social das Desenvolvedoras ("Alienação Fiduciária de Ações e Quotas"), observado que as partes do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas deverão assinar um aditamento no prazo de até [•] Dias Úteis, contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, em razão da transferência da participação societária atualmente detida pela Fiadora à Devedora, no capital social de cada Desenvolvedora;
      2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, por meio da assinatura e registro do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre as Desenvolvedoras, na qualidade de fiduciantes, o Debenturista, na qualidade de fiduciário, e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos, incluindo eventuais acessórios e recursos depositados em contas bancárias de titularidade da Emissora e das Desenvolvedoras, sendo certo que os recursos depositados nas contas bancárias poderão ser usados livremente para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários das Desenvolvedoras exceto se ocorrer um Evento de Inadimplemento, ("Cessão Fiduciária");
      3. Hipoteca de Terrenos. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, por meio da assinatura e registro da "*Escritura Pública de Hipoteca de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", entre as Desenvolvedoras, na qualidade de outorgantes hipotecárias, e a Securitizadora, na qualidade de credora hipotecária ("Escritura de Hipoteca"), a hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos ("Hipoteca");
      4. Fiança. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta fiança em favor da Securitizadora, obrigando-se como fiadora e principal pagadora pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Fiança" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, Cessão Fiduciária, a Hipoteca, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, as "Garantias").
      5. Conforme fator de risco descrito na alínea [•] da Cláusula [•]deste Termo de Securitização, na Data de Integralização dos CRI, é possível que as Hipotecas não estejam ainda registradas os Cartórios de Registro de Imóveis competentes e, portanto, que as Hipotecas não esteja totalmente formalizadas, nos termos da legislação aplicável.

## CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

* 1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não contarão com classificação de risco (*rating*).

## CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## [RB FAVOR COMPLETAR] [RB E AF FAVOR REVISAR]

* 1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.
     1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, por meio da declaração contida no Anexo Vdeste Termo de Securitização.
  2. Taxa de Administração: A Securitizadora receberá [mensalmente] a Taxa de Administração, no valor de R$8.000,00 (oito mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada mensalmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.
     1. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento na data de subscrição e integralização dos CRI, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.
     2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.
     3. A remuneração definida no item 10.2, acima, não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Securitizadora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Securitizadora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.
     4. A Taxa de administração inclui o pagamento dos prestadores de serviços do patrimônio separado quais sejam: Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, custos relativos à manutenção do CRI na B3 (B3 .SA), auditor do Patrimonio Separado, terceiro contratado para contabilidade do patrimônio separado e tarifas bancárias.
     5. Caso ocorra aumento na remuneração dos prestadores de serviços abrangidos na Taxa de Administraçao, conforme cláusula [•] acima, superior à variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, para o período, a Securitizadora poderá aumentar a Taxa de Administracao em valor correspondente ao aumento do(s) prestadore(s) de serviço(s).
     6. Ainda, mas não se limitando a, caso ocorra inclusão de prestadores de serviço por lei e/ou norma e/ou regulamentação específica.
  3. Remuneração da Securitizadora no caso de Reestruturação dos CRI: em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Securitizadora o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) (“Fee de Reestruturação”).
     1. O Fee de Reestruturação inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o Fee de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na cláusula 10.2.3 acima.
     2. Entende-se por reestuturação alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) covenants operacionais ou financeiros; (iv) eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.
     3. O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: (i) caso a reestruturação seja solicitada pelo devedor dos Créditos Imobiliários, o Devedor será o responsável pelo pagamento; (ii) caso a reestruturação seja solicitada pelos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI serão o responsável pelo pagamento com os recursos do patrimônio separado.
     4. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento do Fee de Reestruturação nas hipóteses (ii) e (iii) da cláusula 10.4.3 acima, os Titulares de CRI deverão aportar recursos no Patrimônio Separado na proporção de cada Titular de CRI de forma a viabilizar o pagamento.
     5. O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) dias uteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O Fee de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.
     6. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestuturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

* 1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

1. Taxa de Administração e o Fee de Reestruturação, quando aplicável;
2. Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
3. Remuneração vencidos;
4. Remuneração do período em referência; e
5. Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos.
   1. Patrimônio Separado: As CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.
   2. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, as CCI e a Conta Centralizadora, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.
   3. Administração e Manutenção do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.
      1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que:
6. a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante;
7. a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Securitizadora; e
8. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.
   1. Hipótese de Responsabilização da Securitizadora: A Securitizadora 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, devidamente comprovada.
   2. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO

* 1. Nomeação: A Securitizadora, 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. [AF FAVOR REVISAR A CLÁUSULA]
  2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

1. aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
2. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM nº 583/16;
3. sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
4. aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
5. estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
6. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
7. que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
8. assegurar, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
9. não ter qualquer ligação com a Securitizadora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Securitizadora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
10. que atuou como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Securitizadora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, sendo certo que, conforme prevê o parágrafo 2º, artigo 6º, da Instrução CVM nº 583/16, tais informações podem ser encontradas no Anexo IXdo presente Termo de Securitização; e
11. ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.
    1. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:
12. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
13. proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
14. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;
15. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
16. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
17. diligenciar junto a Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
18. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
19. acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
20. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
21. verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesse Termo de Securitização;
22. examinar proposta de substituição de bens dados em garantia manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
23. intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar a garantia atrelada aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
24. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e da Devedora, conforme o caso;
25. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora ou do patrimônio separado;
26. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula Sete deste Termo;
27. comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
28. manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
29. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
30. comunicar aos titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583.
31. fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios; e
32. disponibilizar, quando cabível, aos Titulares dos CRI as informações recebidas pela Securitizadora e/ou Devedora referentes ao resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou vencimento antecipado.
    1. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas, a seguinte remuneração: parcelas anuais, no valor de R$[•] ([•] reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia útil após a Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, as quais representam [•]% ([•] por cento) do Valor Total da Emissão ao ano. A primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação. [AF FAVOR REVISAR E COMPLETAR]
       1. A remuneração definida na Cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso a Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Securitizadora.
       2. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, se for o caso, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA ou, na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die se* necessário.
       3. Os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; (iii) COFINS; e (iv) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
       4. Remuneração Extraordinária do Agente Fiduciário. Em complemento ao previsto na Cláusula [•]acima, será devida ao Agente Fiduciário remuneração extraordinária calculada com base nas horas efetivamente incorridas de trabalho dedicado, no valor de R$[•] ([•] reais) por hora-homem, sempre que ocorrer uma das seguintes hipóteses, podendo ser cumuladas: (a) reestruturação das condições dos CRI após a emissão; (b) celebração de aditamentos aos documentos da Emissão; e/ou (c) participação em (1) reuniões ou conferências telefônicas, (2) assembleias gerais presenciais ou virtuais e/ou (3) conference call. A remuneração extraordinária aqui descrita estará limitada, em qualquer hipótese, ao valor de R$[•] ([•] reais) por ano, correspondendo a, no máximo, aproximadamente [•]% ([•] por cento) do Valor Total da Emissão. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, desde que relacionadas à solução da inadimplência, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a [•] ([•]) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares do CRI para cobertura do risco da sucumbência.
       5. As remunerações do Agente Fiduciário não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas, despesas com especialistas e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento dos CRI. As eventuais despesas razoáveis e comprovadamente incorridas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Titulares de CRI e ressarcidas pela Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas.
       6. As despesas não pagas ou reembolsadas pela Securitizadora, sem prejuízo das medidas de cobrança que poderão ser adotadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, serão cobertas com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Despesas, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observando-se, neste último caso, que a Securitizadora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito.
       7. A remuneração referida no item 11.7 será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
    2. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares do CRI em assembleia, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:
33. 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 de Titulares dos CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;
34. aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim;
35. a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do Termo de Securitização;
36. a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
37. o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
38. o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo será retido do Patrimônio Separado; e,
39. o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.
    1. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
40. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
41. pelo voto dos Investidores em Assembleia convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação;
42. por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
43. nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.
    1. Agente Fiduciário Substituto: 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.
    2. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.
    3. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.
    4. Inadimplemento da Securitizadora: No caso de inadimplemento da Securitizadora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto:
44. declarar, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Securitização, antecipadamente vencido os Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;
45. excutir as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Investidores;
46. tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e
47. representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Securitizadora.
    * 1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens “a” a “d”, da Cláusula 11.10, acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.
    1. Outras Emissões: O Agente Fiduciário declara ter atuado como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo Securitizadora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor, nos termos do §2º do artigo 6º da Instrução CVM 583, listadas no Anexo IXao presente Termo. [AF FAVOR PREENCHER O ANEXO]

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Securitizadora com relação às obrigações assumidas na presente emissão ou, ainda; (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.
  2. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida no Cláusula Treze abaixo, e na Lei nº 9.514/97.
  3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela Securitizadora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando neste caso a remuneração da instituição contratada.
  4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a critério da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme item 12.1 a 12.3 acima:

1. pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
2. pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
3. pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora, não elididos no prazo legal;
4. inadimplemento ou mora pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias, previstas neste Termo, desde que tenha recebido os recursos, e por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento.
   * 1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Securitizadora comprovadamente tomar ciência do evento.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL

* 1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.
  2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.
  3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
  4. Convocação: A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Securitizadora. A assembleia dos titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.
  5. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.
  6. Consulta formal: Os titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de envio de instrução de voto, nos termos da Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização.
  7. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.
  8. Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias Gerais.
  9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.
  10. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá ao representante da Emissora ou àquele que for designado pela CVM.
  11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.
  12. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em assembleia.
      1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares do CRI, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. [Nota Jur RB:Todo waiver será 75%? Cláusula conflitante com 6.3 acima.]
  13. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Securitizadora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.
  14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via FundosNet, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia seja divergente a esta disposição.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

1. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, os Recursos para Manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
2. as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Securitizadora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
3. as despesas com publicações gerais, inclusive para constituição regular das Assembleias Gerais, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas com contatos telefônicos e conference call, fotocópias, digitalizações, envio de documentos necessários ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Securitizadora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Securitizadora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por esta;
4. as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
5. os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
6. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; ou (ii) sejam de comprovadamente de responsabilidade da Locatária;
7. despesas e remuneração da Instituição Custodiante das CCI, conforme descrito na Escritura de Emissão de CCI;
8. despesas da Emissão, inclusive das remunerações do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora;
9. as despesas com Fundo de Obras, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
10. Fundo de demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.
    1. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 14.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.
    2. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:
11. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
12. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
13. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.
    * 1. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.
      2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Securitizadora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança do crédito oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

* 1. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

**Imposto de Renda (IR)**

* 1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.
  2. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
  3. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.
  4. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033).
  5. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).
  6. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).
  7. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.
  8. 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 nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). 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 máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

* 1. A PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.
  2. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.
  3. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas 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 às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
  4. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral 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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.
  5. É importante ressalvar 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 CRI 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.
  6. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

* 1. Imposto sobre Operações Financeiras 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 previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
  2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE

* 1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Securitizadora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos do Fundo de Despesa e, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.
     1. A publicação mencionada no item 16.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS

* 1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

1. [Nota Jur RB: A ser atualizado conforme DD.]
   1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

**RISCOS DA OPERAÇÃO**

**RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

#### *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos.

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

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

***A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35***

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

***Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRI.

***Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podem afetar a capacidade da Securitizadora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA**

***Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI***

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

***Falta de liquidez dos CRI***

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de cada subscrição CRI pelos Titulares dos CRI, *conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM nº 476/09.*

***Risco de Estrutura***

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

***Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os Titulares de CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária.

***As Garantias no âmbito da Emissão podem ser insuficientes para quitar o saldo devedor dos CRI em caso de inadimplemento das obrigações da Emissora com relação à Emissão***

Observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários contarão com Garantias, dentre as quais (i) Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrentes de unidades vendidas e promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis futuros das unidades em estoque; (ii) Hipoteca dos terrenos nos quais os empreendimentos estão sendo desenvolvidos, que abrangerá o desmembramento das unidades após a conclusão da obra; (iii) Alienação Fiduciária das ações da Devedora e quotas das SPEs, (iv) Cessão Fiduciária das contas bancárias das SPEs e da Holding; (v) fiança da Gafisa S.A [ajuste para harmonizar com redação do slide 30], e, no caso de a Devedora  não cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, os Titulares dos CRI dependerão do processo de excussão das Garantias contra a Devedora, a Gafisa e as SPEs, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Securitizadora.

 Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Quotas das SPEs poderá ter sua excussão total prejudicada negativamente caso eventual excussão parcial contra uma ou mais SPEs (ou a Devedora) configure a quitação integral da dívida garantida pelas Garantias. [**Nota Jur RB**: REC, isso foi um comentário anterior da RB nos documentos, favor confirmar se está de acordo ou individualizamos os contratos. Adicionalmente, MMSO, favor inserir o mesmo trecho para a CF.]

***Risco relacionado à Hipoteca dos Imóveis que integram as Garantias***

Na presente data, a Hipoteca dos Imóveis que integra as Garantias não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida que referida Hipoteca não foi registrada nos cartórios competentes, havendo somente a prenotação. Enquanto referido registro não for realizado, referidas garantias reais ainda não estarão constituídas o que impossibilitará a execução dessas garantias pela Securitizadora, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

***A ocorrência de Amortização Antecipada dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

A Devedora poderá amortizará total ou parcialmente os CRI, após o primeiro ano, por [excesso de caixa (*cash sweep*), observado que o excesso de caixa é definido como o montante de recursos que exceda o valor necessário para o financiamento da exposição de caixa de todas as 5 (cinco) obras.Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização do saldo devedor e eventual resgate antecipado dos CRI, devendo a Securitizadora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 (Segmento CETIP UTVM), no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de antecedência do resgate antecipado dos CRI. Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

***Pagamento Condicionado e Descontinuidade***

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI durante a operação, caso a reserva mínima para pagamento de juros no valor determinado no Termo de Securitização não seja suficiente. Ademais, o pagamento da amortização dos CRI na data de vencimento depende dos recebimentos mencionados acima. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

***Riscos Financeiros***

Há, pelo menos, três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência das Garantias; e (iii) risco de falta de liquidez.

***Risco em Função da Dispensa de Registro***

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela CVM.

***Risco de integralização dos CRI com ágio [RB SEC: não acontecera integralização com ágio, favor retirar]***

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

**RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA**

***Crescimento da Securitizadora e seu capital***

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

***Os incentivos fiscais para aquisição de CRI***

A partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

***Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores***

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

***A Securitizadora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta***

A Securitizadora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

***Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado possa afetar a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI***

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa o Crédito Imobiliário, a qual foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI representam créditos detidos pela Securitizadora em face da Devedora e da Gafisa S.A. (“Gafisa” ou “Fiadora”), correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização dependerá do recebimento das quantias devidas pela Devedora e pela Fiadora, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico financeira da Devedora e da Fiadora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

***A importância de uma equipe qualificada***

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. Os ganhos da Securitizadora provêm basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Securitizadora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

***Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Securitizadora***

Atualmente, a Securitizadora é controlada diretamente pela empresa RB Capital S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Securitizadora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Securitizadora e suas atividades.

***Risco relacionado a fornecedores da Securitizadora***

A Securitizadora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá‐los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Securitizadora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

***Atuação negligente e Insuficiência de Patrimônio da Securitizadora***

O patrimônio próprio da Securitizadora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Securitizadora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Securitizadora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Securitizadora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Securitizadora, é de aproximadamente R$26.825.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais), em 31 de março de 2020, montante este inferior ao valor total da Oferta Restrita, e não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

**RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E À FIADORA** [Nota Jur RB: Há necessidade de inserir todos os fatores de risco da Gafisa aqui? Podemos fazer menção ao FRE, certo?]

***Riscos com relação à Gafisa:***

***Caso não seja possível implementar a estratégia de crescimento da Gafisa, no todo ou em parte, como planejado, o negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Gafisa podem ser afetados adversamente***

A Gafisa planeja ampliar seus negócios por meio de uma expansão seletiva, fazendo face ao potencial de crescimento do mercado residencial brasileiro. A Gafisa acredita haver concorrência crescente na aquisição de locais adequados para a incorporação imobiliária, e por isso talvez não localize locais adicionais adequados para a incorporação de novos empreendimentos ou outras oportunidades de expansão satisfatórias. A Gafisa pode necessitar de financiamento adicional para implementar sua estratégia de expansão, sendo que poderá não ter acesso aos recursos necessários para tal, ou talvez esses não estarão disponíveis em termos aceitáveis.

A Gafisa poderá financiar a expansão de seus negócios com endividamentos adicionais ou por meio de emissões adicionais de dívidas ou valores mobiliários. A Gafisa poderá enfrentar riscos financeiros associados a um maior endividamento, tais como a redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e o aumento do volume de fluxo de caixa necessário ao pagamento da dívida, o que poderá afetar adversamente sua condição financeira e seus negócios.

***A impossibilidade de a Gafisa levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios***

O contínuo desenvolvimento das atividades da Gafisa demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Gafisa poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. A Gafisa poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Gafisa não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Gafisa no mercado.

Caso isso ocorra, a Gafisa poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que a Gafisa tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Gafisa. Em 31 de dezembro de 2017, a dívida líquida e as obrigações com investidores da Gafisa eram de R$957.436 mil, justificados por R$147.462 mil de valor disponível, uma dívida total de R$1.104.898 mil.

***Pelo fato de a Gafisa reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados***

A Gafisa reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Gafisa de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Gafisa reconhecerá crédito ou débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados.

***O endividamento da Gafisa pode gerar um efeito material adverso na saúde financeira da Gafisa, diminuir sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações e de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária***

Em [31 de dezembro de 2017, a dívida total da Gafisa, era de cerca de R$1.104.898 mil e sua dívida de curto prazo era de R$569.250 mil] Este endividamento, líquido da posição de caixa, representava 126,08% do patrimônio líquido incluindo participações minoritárias. Na mesma data, a posição de caixa da Gafisa era de R$147.462 mil].

Em 31 de dezembro de 2017, quase a totalidade do endividamento da Gafisa era indexado a taxas variáveis. Hipoteticamente, um aumento de 1% na taxa de juros anual (CDI e TR juntos) representaria um incremento de R$11.049 mil nas despesas e fluxo de caixa da Gafisa, com base no nível de dívida na mesma data.

O nível de endividamento da Gafisa pode resultar em consequências negativas, tais como:

* implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Gafisa para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Gafisa;
* aumentar a vulnerabilidade da Gafisa a condições econômicas ou setoriais adversas;
* limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Gafisa;
* limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
* restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
* posicionar a Gafisa em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

***Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Gafisa ou de terceiros para cuja construção a Gafisa tenha sido contratada poderão prejudicar a reputação da Gafisa ou sujeitá-la à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade***

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão dos mesmos no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Gafisa e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Gafisa ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Gafisa ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Gafisa a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Gafisa como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Gafisa é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 anos. Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra, acidentes, questões trabalhistas, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Gafisa pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Gafisa pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras.

A Gafisa pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão de obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Gafisa. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Gafisa, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Gafisa.

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Gafisa***

A Gafisa é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Gafisa não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Gafisa que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Gafisa.

***A perda de membros da administração da Gafisa e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais***

A capacidade da Gafisa de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços prestados pela sua administração, porém nenhum dos administradores da Gafisa está vinculado à Gafisa por contrato de trabalho de longo prazo ou obrigação de não concorrência. A Gafisa não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração e acompanhar seu ritmo de crescimento. A perda de qualquer dos membros da administração da Gafisa ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Gafisa.

***As atividades da Gafisa estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Gafisa e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades***

As operações da Gafisa estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que a Gafisa incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Gafisa.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios da Gafisa e resultados estimados.

A Gafisa é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Gafisa, conforme se tornem mais rígidas.

***A Gafisa pode vender partes do seu portfólio de terrenos localizadas em regiões não estratégicas, em linha com suas estratégias futuras. Como resultado, a Gafisa prepara uma análise anual refletindo a imparidade do seu portfólio de terrenos***

Como parte da estratégia da Gafisa de focar operações futuras em regiões já testadas, e aonde a Gafisa acredita que haja um potencial de construção civil com base em oportunidades de mercado, a Gafisa pode vir a vender parte do portfólio de terrenos localizados fora destas regiões. De acordo com o momento e precificação da venda, a Gafisa pode não obter o mesmo valor pago nos terrenos ou perder com eventual desvalorização da região.

A depender da avaliação dos terrenos disponíveis para a venda e a depender de seu valor de mercado na região em que se localiza, a Gafisa pode ser obrigada a alterar sua provisão para imparidade de terrenos e propriedades para venda, o que pode acabar impactando os resultados da Gafisa.

***A Gafisa pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais***

A Gafisa mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Gafisa não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros.

Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Gafisa pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Gafisa.

Adicionalmente, a Gafisa não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Gafisa ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Gafisa.

***Riscos com relação a controladas e coligadas da Gafisa:***

***A participação da Gafisa em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros***

A Gafisa investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Gafisa e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Gafisa poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo mesmo. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Gafisa.

***Riscos com relação aos fornecedores da Gafisa:***

***A Gafisa e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidárias das dívidas trabalhistas de terceirizados***

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Gafisa e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Gafisa e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Em 31 de dezembro de 2018, a Gafisa e suas controladas mantinham uma provisão para questões relativas às suas pendências judiciais no montante aproximado de R$57.690 milhões. Na hipótese de a Gafisa vir a ser responsabilizada por todas estas demandas, suas atividades poderão sofrer um efeito adverso.

***Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Gafisa***

As matérias-primas básicas utilizadas pela Gafisa na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Gafisa.

***A Gafisa e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores***

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente,

contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Gafisa. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Gafisa, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Gafisa por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Gafisa seja responsabilizada por eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

***Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Gafisa podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil***

Além de a Gafisa construir diretamente, também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Gafisa participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, consequentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas pela Gafisa podem ter um efeito negativo em sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Gafisa.

***Riscos com relação aos clientes da Gafisa:***

***A Gafisa está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentar, os resultados da Gafisa podem ser afetados***

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, a Gafisa e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos em parcelas. Consequentemente, a Gafisa e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa de juros fixada anualmente, os contratos de venda a prazo da Gafisa preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, por consequência os resultados da Gafisa, podem ser afetados.

Na hipótese de inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Gafisa o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente. A cobrança dos valores devidos ou a retomada da propriedade, pela via judicial, está sujeita a um longo processo, com todos os custos a ele associados. A Gafisa não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

***O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito para seus clientes***

Para que a Gafisa possa expandir suas operações de maneira significativa, seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário (“SFI”) e do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Gafisa, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e seus resultados operacionais.

***Riscos com relação ao setor de atuação da Gafisa:***

***Caso haja escassez de recursos para obtenção de financiamento no mercado e/ou aumento da taxa de juros, a demanda por imóveis pode ser reduzida, o que pode afetar negativamente o mercado imobiliário, os resultados e o valor das ações de emissão da Gafisa***

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento da taxa de juros e de outros custos indiretos de financiamento podem prejudicar a capacidade ou a disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições, particularmente no que se refere aos clientes do segmento popular. A maioria dos financiamentos bancários obtidos pelos compradores possui como principal fonte o SFH, que é financiado através de recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança. O Conselho Monetário Nacional altera com frequência o limite dos bancos para disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliário. Caso o Conselho Monetário Nacional restrinja o limite de disponibilidade de fundos destinados a financiar a compra de imóveis ou caso haja aumento da taxa de juros, poderá vir a ocorrer uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais da Gafisa, bem como por incorporações e loteamentos, afetando adversamente a condição financeira e seus resultados operacionais.

A Gafisa, assim como outras de suas concorrentes no setor imobiliário, comumente fornecem crédito aos seus clientes. Em consequência, a Gafisa se sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, incluindo o risco de inadimplemento de quantias devidas, bem como de aumento dos custos de financiamento das próprias operações da Gafisa. Um aumento nas taxas de inflação elevaria os valores nominais devidos pelos clientes da Gafisa, aumentando o risco de inadimplemento, o que poderia prejudicar a geração de caixa e o resultado operacional da Gafisa. Adicionalmente, a Gafisa obtém financiamentos de diferentes instituições e a diferentes taxas de juros, de forma que o descasamento entre os termos e taxas aplicáveis aos recursos financiados à Gafisa e os termos aplicáveis aos financiamentos concedidos pela Gafisa pode afetar negativamente os seus resultados.

***A Gafisa pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas e diminuir seu lucro***

O crescimento da Gafisa depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. À medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentarem suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do incremento da demanda ou da diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Gafisa. A Gafisa poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

***O valor de mercado dos terrenos que a Gafisa mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional***

A Gafisa mantém terrenos em estoque para parte dos seus empreendimentos futuros e pretende aumentar seu estoque de terrenos, assim como adquirir terrenos com maior área. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. Esta situação pode afetar adversamente os resultados da Gafisa.

***O negócio da Gafisa, os resultados das suas operações e o valor das ações de sua emissão podem ser afetados negativamente por condições da economia, do mercado imobiliário e de outros fatores***

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

* níveis de emprego;
* crescimento populacional;
* alterações no marco regulatório dos créditos direcionados ao setor;
* confiança e demanda do consumidor;
* alterações nos cenários político –econômicos, implicando alteração nos níveis de renda e das taxas de juros;
* disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
* estoque de moradias novas e existentes;
* perda de incentivos fiscais;
* oferta de imóveis para aluguel; e
* condições do mercado de revenda de imóveis.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque pode flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Gafisa pode ter que vir a vender empreendimentos com resultados abaixo do esperado ou com perda, ou manter terrenos em estoque por mais tempo do que o planejado. A crise financeira mundial de 2008 e a crise econômica e política no Brasil desde meados de 2014 impactaram negativamente o Produto Interno Bruto brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas de unidades pela Gafisa. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil, além de poder gerar efeito negativo nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Gafisa.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado. A Gafisa concorre com diversas incorporadoras em termos de disponibilidade e localização de imóveis para incorporação, preço, captação de recursos, projeto, qualidade, reputação e parcerias com outras incorporadoras. Como o setor de atuação da Gafisa não apresenta grandes barreiras para o ingresso de novas empresas concorrentes, até mesmo empresas estrangeiras em parceria com incorporadoras brasileiras podem ingressar neste setor, intensificando ainda mais a concorrência. Alguns de seus atuais concorrentes podem dispor de mais recursos financeiros do que a Gafisa. Além disso, boa parte das atividades de construção e incorporação imobiliária da Gafisa são conduzidas nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões nas quais o mercado imobiliário é altamente competitivo em razão da escassez de empreendimentos em locais atraentes e do número relativamente grande de concorrentes locais. Caso a Gafisa não consiga competir de forma eficaz, seu negócio, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser prejudicados.

***A alteração das condições de mercado pode prejudicar a capacidade da Gafisa de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que pode reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente o valor de suas ações***

Na qualidade de incorporadora, a Gafisa deve constantemente localizar e adquirir novos terrenos para respaldar suas operações de incorporação. Existe uma defasagem entre a data na qual a Gafisa adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Gafisa enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão de obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender imóveis incorporados, terrenos não incorporados ou locais adquiridos para incorporação residencial por preços ou margens de lucro previstos ou, ainda, dentro dos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao desenvolvimento imobiliário, como custos de manutenção, custos de construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Gafisa em decorrência das alterações das condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) podem ser significativos e prejudicar o desempenho da Gafisa. Em razão desses fatores, a Gafisa pode ser forçada a vender imóveis residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as por ela previstas. Devido a esses fatores, a Gafisa pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários. A ocorrência de tais eventos pode afetar adversamente os negócios e resultados da Gafisa.

***Risco com relação à regulação do setor de atuação da Gafisa***

A não obtenção, atrasos, ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os nossos negócios. A implementação dos empreendimentos e projetos da Gafisa está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Gafisa, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre as atividades e negócios da Gafisa. Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Gafisa e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

***Alterações na legislação tributária podem aumentar a carga tributária e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade da Gafisa***

Atualmente, a Gafisa se beneficia de alguns incentivos fiscais, principalmente o Regime Especial de Tributação – RET, os quais estão sujeitos à aprovação do Governo Federal que regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Gafisa e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados. De qualquer forma, algumas dessas medidas podem ocasionar aumentos da carga tributária total da Gafisa, o que pode afetar negativamente seu desempenho financeiro.

***Se a Gafisa ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Gafisa pode ser prejudicado***

A Gafisa e suas controladas estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Gafisa e suas controladas possam desenvolver as suas atividades, devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Gafisa e suas controladas se empenham em manter a observância dessas leis e regulamentos, mas caso isso não seja possível, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar em um impacto prejudicial sobrea situação financeira da Gafisa.

Além disso, as controladas da Gafisa e suas contratadas e subcontratadas devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso tais contratadas e subcontratadas não observem as referidas regulamentações, a Gafisa e suas controladas podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao Investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Gafisa e às suas controladas, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. Adicionalmente, a Gafisa não pode garantir que estas normas e regulamentos mais rígidos não causarão atrasos em seus projetos ou que a Gafisa conseguirá todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Gafisa e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação dos empreendimentos da Gafisa mais custosa, o que pode afetar adversamente os negócios e o valor das ações e debêntures de emissão da Gafisa.

***Riscos com relação a questões socioambientais:***

***A Gafisa está sujeita a legislação ambiental diversificada e rígida e se a Gafisa ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Gafisa pode ser prejudicado***

A Gafisa está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como regulações urbanas e restrições de zoneamento, conforme descrito abaixo. A legislação ambiental aplicável poderá variar de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais do local, bem como os usos atuais e anteriores deste. O cumprimento da referida legislação ambiental pode resultar em atrasos, incorrendo em custos significativos, bem como pode proibir ou restringir seriamente o desenvolvimento do projeto. Antes da Gafisa adquirir qualquer imóvel, são conduzidas investigações sobre todas as questões ambientais necessárias e aplicáveis, inclusive a possível existência de materiais nocivos ou tóxicos, bem como quaisquer resíduos descartados de forma inadequada. Durante as investigações são verificadas também a existência de poços de água e vegetação protegida, observando a proximidade do imóvel de áreas de preservação permanente. Geralmente as aquisições de imóveis são condicionadas à obtenção das aprovações regulatórias exigidas antes da conclusão da transação.

A Gafisa adota determinadas práticas de modo a reforçar seu compromisso com a proteção ambiental e o desenvolvimento da natureza, conforme disposto abaixo:

Licenças e autorizações ambientais

A política ambiental brasileira exige licenças e alvarás ambientais na construção de empreendimentos imobiliários. O licenciamento ambiental é exigido na construção inicial e alteração de empreendimentos existentes e as licenças devem ser renovadas periodicamente.

O processo de licenciamento ambiental consiste em três fases: a licença prévia, a licença de instalação e a licença de operação. No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, a destinação de recursos a serem fixados pelo órgão ambiental licenciador para a implantação e/ou manutenção de uma Unidade de Conservação. A ausência de licença ambiental para um projeto que a exige, nas localidades onde exista tal exigência, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, é considerada crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, que podem variar de multa até a suspensão de atividades e a interdição da atividade de construção do empreendimento e, dependendo de circunstâncias específicas, responsabilidade criminal.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, a destinação final de resíduos, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Como condições para emissão de tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão estabelecer exigências técnicas, tais como o plantio de novas árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. A execução dessas atividades sem a autorização necessária caracteriza infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais.

Descarte de resíduos

A legislação brasileira conta com várias normas e procedimentos relativos à gestão de resíduos. Todo o resíduo deverá ser devidamente armazenado, tratado, transportado e descartado a fim de evitar a ocorrência de danos ambientais e consequentemente, responsabilidade ambiental.

A “Política Nacional de Resíduos Sólidos” e a Resolução CONAMA 307/2002 regula especificamente o manuseio de resíduo sólido gerado pelo setor da construção, por meio do qual as empresas são obrigadas a apresentar e possuir um plano de gestão de resíduo sólido aprovado pelo órgão ambiental estadual e deverão cumprir as condições e obrigações estabelecidas no referido plano. O não cumprimento das referidas obrigações poderá resultar em responsabilidade civil (obrigação de reparar/indenizar em caso de poluição), administrativa (por exemplo, multas, suspensão das atividades, etc.) e, de acordo com circunstâncias específicas, responsabilidade criminal.

Com relação à responsabilidade civil, devido ao fato de a legislação brasileira impor responsabilidade estrita, conjunta ou separadamente por danos ambientais, a Gafisa pode ser responsabilizada por qualquer dano ambiental que possa surgir como resultado de suas atividades, inclusive o resíduo gerado por suas atividades, que deverá ser devidamente armazenado, tratado, transportado e descartado. Da mesma forma, a contratação de terceiros na gestão de resíduos gerados por suas atividades, não isenta a Gafisa de responsabilidade civil ambiental.

A Gafisa implantou, desde 2013, o “Projeto Gestão de Resíduos” em 100% de suas obras, e hoje tem uma área designada para a supervisão da Gestão de Resíduos, com o objetivo principal de reduzir a geração e garantir a correta destinação dos resíduos da construção civil nos canteiros de obra através de logística reversa, reaproveitamento através da reciclagem dos resíduos e reutilização nas obras. Os fornecedores responsáveis pelo transporte e destinação dos resíduos, passam por uma avaliação técnica, exigindo toda a documentação legal necessária para a operação, selando o compromisso da Gafisa para com a sociedade e meio ambiente.

Áreas contaminadas

A Gafisa e suas subsidiárias desenvolvem e constroem projetos em vários Estados brasileiros e cada Estado possui sua Secretaria Ambiental e/ou Agência Ambiental. A Secretaria de Estado do Meio Ambiente de São Paulo -SMA e a Gafisa Ambiental do Estado de São Paulo -CETESB representam os principais órgãos ambientais reguladores do Estado de São Paulo e vêm adotando procedimentos relativos à gestão de áreas contaminadas, inclusive a criação de normas ambientais para preservar a qualidade do terreno e da água subterrânea, bem como procedimentos a serem cumpridos caso a contaminação seja confirmada. As normas estabelecidas pela CETESB são utilizadas como referência pela maioria dos Estados brasileiros que não possuem uma regulamentação específica sobre a gestão de áreas contaminadas.

Além disso, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano do Rio de Janeiro e o Instituto Estadual do Ambiente do Rio de Janeiro -INEA também mantêm suas próprias normas de qualidade, associadas com aquelas estabelecidas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente -CONAMA.

Caso áreas contaminadas sejam identificadas no desenvolvimento dos projetos, a Gafisa é obrigada a notificar as autoridades ambientais e a cadastrar essas áreas nos registros do imóvel. Levando em consideração o rígido regime de responsabilidade, a Gafisa pode vir a ser obrigada a prosseguir com medidas reparadoras consideradas necessárias pelos órgãos ambientais de modo a cumprir as normas técnicas estabelecidas em cada tipo de projeto, mesmo que não tenha causado a contaminação, o que poderá resultar em atrasos na conclusão do desenvolvimento do projeto. Talvez seja necessária a aprovação prévia dos órgãos ambientais antes de serem providenciadas as medidas reparadoras. Todas as medidas emergenciais para prevenir e mitigar os riscos ao meio ambiente e à saúde pública, se exigidas, deverão ser adotadas prontamente e às custas da Gafisa.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelas autoridades ambientais e de saúde podem resultar em sanções criminais, bem como penalidades administrativas. Adicionalmente, caso as áreas contaminadas estejam situadas nas propriedades onde nossos projetos serão desenvolvidos, isto deverá ser informado aos nossos clientes.

Responsabilidade ambiental

A Constituição Federal Brasileira prevê que “*as atividades nocivas ao meio ambiente deverão sujeitar os infratores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, às sanções criminais e administrativas, independente da obrigação de reparar os danos causados*”. Portanto, a Constituição Federal Brasileira preve a responsabilidade ambiental em três campos diferentes: civil, administrativo e criminal. Por exemplo, o pagamento de uma multa administrativa não oferece isenção da obrigação de reparar ou indenizar por danos que possam ser causados por conduta nociva, tampouco oferece isenção de possíveis acusações criminais motivadas pelo evento.

A responsabilidade ambiental civil no Brasil é considerada pela jurisprudência como propter rem, ou seja, a responsabilidade vinculada ao imóvel. Portanto, qualquer pessoa que adquira um terreno ambientalmente danificado sucederá na responsabilidade pela limpeza ou recuperação e pela reparação de possíveis danos à terceiros. Embora essa responsabilidade possa ser contratualmente distribuída entre as partes, não poderá ser contestada administrativamente ou perante terceiros, sendo que o conceito de comprador potencial de boa-fé não existe na responsabilidade ambiental civil brasileira.

Além disso, a Lei Federal No. 6.938/81 estabelece rigorosa responsabilidade pela recuperação de danos ambientais ou, caso não seja possível, a compensação ou indenização pelos referidos danos, com responsabilidade conjunta e individual estabelecidas dentre todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram para a degradação ambiental, independente do grau de participação no dano. Cada uma das partes envolvidas poderá ser responsabilizada pelo valor total dos danos.

A nível administrativo, a responsabilidade ambiental poderá ser determinada por meio de sanções administrativas, impostas pelas autoridades ambientais competentes, de acordo com a Lei No. 9.605/98 que “*rege as sanções criminais e administrativas decorrentes de conduta e atividades que são nocivas ao meio ambiente*”. As referidas sanções poderão incluir, dentre outros: (1) multas ajustadas à capacidade econômica e ao histórico do infrator, além da gravidade dos fatos e desempenho passado, com a possibilidade de as referidas multas serem impostas em taxas duplas ou triplas por violações recorrentes;(2) a suspensão ou interdição das atividades do respectivo empreendimento; e (3) a remoção de incentivos e benefícios fiscais. A responsabilidade administrativa recai sobre a pessoa envolvida na conduta descrita como improbidade administrativa. A responsabilidade criminal é pessoal, decorrente diretamente da conduta ilegal do agente, com os crimes sendo, necessariamente, especificados na legislação. A legislação brasileira permite que a responsabilidade criminal seja atribuída às pessoas físicas e jurídicas. Quando a responsabilidade é atribuída à pessoa jurídica, as pessoas físicas que tomaram a decisão que resultou na conduta criminal (tais como, conselheiros, diretores, administradores, membros de entidades técnicas, gerentes, agentes ou representantes) também poderão ser penalizados até a extensão de sua culpa. Além disso, a legislação ambiental brasileira determina que a personalidade jurídica pode ser desconsiderada sempre que a referida personalidade seja considerada um obstáculo na recuperação dos danos ambientais. Consequentemente, a pessoa jurídica controladora pode ser responsabilizada, apesar da condição jurídica de responsabilidade limitada.

Embora a responsabilidade administrativa e criminal exija uma conexão direta com a ação ou omissão que resultou na violação da legislação ambiental ou dano ambiental, penalidades financeiras podem ser impostas, o que desconsideraria a personalidade jurídica, bem como desconsideraria a doutrina de pessoa jurídica, se necessário, para a recuperação ou compensação dos danos ambientais.

A Gafisa e suas controladas se empenham em manter a observância de todas essas leis e regulamentos, mas caso isso não seja possível, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, o que pode acarretar em um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Gafisa.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao Investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Gafisa e às suas controladas, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. Adicionalmente, a Gafisa não pode garantir que estas normas e regulamentos mais rígidos não causarão atrasos em seus projetos ou que a Gafisa conseguirá todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas bras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Gafisa e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação dos empreendimentos da Gafisa mais custosa, o que pode afetar adversamente os negócios e o valor das ações e debêntures de emissão da Gafisa.

**RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

*Os negócios da Devedora, da Fiadora, bem como a atuação da própria Securitizadora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19*

A pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

* Calamidade pública;
* Força maior;
* Interrupção na cadeia de suprimentos;
* Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
* Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
* Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
* Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
* Aumento dos riscos de segurança cibernética;
* Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
* Diminuição de consumo;
* Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
* Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
* Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
* Redução ou falta de capital de giro;
* Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, waivers, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
* Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
* Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora, da Gafisa, das SPEs proprietárias dos Imóveis e/ou da Securitizadora, e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora, da Gafisa, das SPEs proprietárias dos Imóveis e/ou da Securitizadora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

***O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI***

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Devedora e da Fiadora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Securitizadora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

***Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real***

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio entre o Real e o dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao dólar dos Estado Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e da Fiadora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

***A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil***

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora, da Devedora e dos Fiadoras.

***Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF***

Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF, ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

***Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países***

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora, da Devedora e/ou da Fiadora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

***Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:***

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas nos contratos de promessa de venda e compra e financiamento imobiliário das unidades dos empreendimentos realizados nos Imóveis, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

***A disseminação de doenças transmissíveis e o risco da assinatura eletrônica de documentos***

Como regra geral, prevalece no ordenamento jurídico brasileiro o princípio de liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra geral, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação eletrônica disponibilizado pela ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os documentos da operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

**RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO**

***Risco de crédito e capacidade da Devedora e da Fiadora de honrar suas obrigações***

O CRI é um título lastreado pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários oriundos da Debênture. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora e da Fiadora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Debênture. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

***Risco de Concentração***

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e Remuneração dos CRI.

***Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel***

Existe o risco de os Imóveis serem desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistros total ou parcial durante o prazo desta operação.

***Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco***

Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no Termo de Securitização.

***Risco Relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria***

A auditoria que está sendo realizada no âmbito da presente oferta tem escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Securitizadora, à Devedora, à Fiadora, às SPEs proprietárias dos Imóveis e aos Imóveis. Durante a auditoria novas contingências e riscos poderão ser identificado pelos assessores legais da operação, caso em que serão refletidas da Seção de “Fatores de Risco” do Termo de Securitização. A não realização de um procedimento completo de auditoria, pode gerar impactos adversos para os Investidores dos CRI.

***Demais Riscos***

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

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculado pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.
  2. Divisibilidade: 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.
  3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou preDevedora no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
  6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.
  7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da relativos à emissão e distribuição dos CRI poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

* 1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

*Para a Emissora:*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-132

São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: +55 (11) 3127-2700

Correio eletrônico: [servicing@rbsec.com](mailto:servicing@rbsec.com)

*Para o Agente Fiduciário:*

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

Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo, SP - CEP 04534-004

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

Aos cuidados de: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farme d'Amoed Fernandes de Oliveira

* 1. Aviso de Recebimento: As Partes se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Termo serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

* 1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
  2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, [●] de agosto de 2020

*[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]*

[*Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado em [●] de [●] de 2020, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

|  |  |
| --- | --- |
| **RB Capital Companhia de Securitização**  *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

[*Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado em [●] de [●] de* 2020*, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários* *]*

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

Testemunhas:

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

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO I**

###### **DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI**

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

Créditos imobiliários oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI:

**Título**: "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários [S.A.]",* celebrado em [•] de [•] de 2020 entre a Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de emissora, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, a Gafisa S.A., na qualidade de Fiadora, com interveniência anuência da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme aditado de tempos em tempos.

**Valor do Principal**: R$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, correspondentes a 190.000 (cento e noventa mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures;

**Atualização Monetária**: Não haverá atualização monetária do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures;

**Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 – Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), acrescida exponencialmente de um *spread* de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**Data de Emissão:** [•] de [•] de 2020 ("Data de Emissão");

**Data de Vencimento:** [•] de [•] de 2024; e

**Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures aplicável, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

**Demais comissões e encargos**: serão de responsabilidade da Devedora, (a) o Prêmio (conforme definido na Escritura de Emissão) devido em virtude de eventual resgate antecipado total das Debêntures e/ou amortização extraordinária do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures; (b) os tributos incidentes sobre a emissão e as Debêntures, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos ao Fiduciário, na qualidade de titular das Debêntures, em decorrência da Escritura de Emissão; (c) despesas recorrentes e extraordinárias, dentre outras necessárias à Oferta, conforme listadas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (d) demais encargos e despesas de responsabilidade da Devedora previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO II**

###### 

###### **DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Datas de Pagamento das Debêntures** | **Datas de Pagamento dos CRI** | **Juros** | **Pagamento de Principal** | **Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | Data de Vencimento | Data de Vencimento | [•] | [•] | 100,0000% |

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO III**

###### **CRONOGRAMA E ORÇAMENTO DE OBRAS**

[•]

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO IV**

###### **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – REEMBOLSO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **EMPREENDIMENTO** | **MATRÍCULA DO IMÓVEL** | **EMPRESA** | **DATA DE VENCIMENTO** | **VALOR BRUTO (R$)** | **VALOR LÍQUIDO (R$)** | **FORNECEDOR** | **DESPESA** | **Nº DA NOTA FISCAL** | **DATA DE EMISSÃO DA NOTA FISCAL** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO V**

###### **DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi,, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representado na forma de seu contrato social(“Instituição Custodiante”), **DECLARA**, que em [•] de agosto de 2020 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em [•] de agosto de 2020 entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Instituição Custodiante; (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização (“Securitizadora”) e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula 10 do Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de agosto de 2020

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

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

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO VI**

###### **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob nº 67.030.395/0001-46, neste ato representado na forma de seu contrato social**,** na qualidade de instituição intermediária líder da 275**ª** Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), declara, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de agosto de 2020.

|  |  |
| --- | --- |
| **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.***Coordenador Líder* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO VII**

###### **DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob nº 67.030.395/0001-46, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi,, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 na qualidade de agente fiduciário “Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de agosto de 2020.

|  |  |
| --- | --- |
| **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO VIII**

###### **DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi,, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representado na forma de seu contrato social(“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob nº 67.030.395/0001-46, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de agosto de 2020.

|  |  |
| --- | --- |
| [**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** *Agente Fiduciário* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Este Anexo é parte do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital companhia de Securitização)*

###### **ANEXO IX**

###### **EMISSÕES AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Instrução CVM nº 583/2016, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Securitizadora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Securitizadora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

[AF FAVOR INDICAR]