

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DATA: 18 DE OUTUBRO DE 2019

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
4ª EMISSÃO – 50ª SÉRIE**

**ISEC SECURITIZADORA S.A.
(como Emissora)**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
(como Agente Fiduciário)**



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 50ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

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

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na Cidade São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente “Agente Fiduciário”);

A Emissora e o Agente Fiduciário, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, doravante denominado simplesmente como “Termo”, de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei nº 9.514/97 e com a Instrução CVM nº 414, para formalizar a Securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1 Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

“Agência de Classificação de Risco”: Agência classificadora de risco contratada para realizar a análise dos riscos da emissão dos CRI;

“Agente Fiduciário”: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para exercer a atividade de agente fiduciário, já qualificada no preâmbulo deste Termo;

“Agente de Acompanhamento”: **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade com sede na Av. Brig. Faria Lima, 1.663 – 3º andar, Jd. Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob Nº 14.744.231/0001-14;

“Alienação Fiduciária das Cotas”: É a alienação fiduciária da totalidade das cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora;



“Alienação Fiduciária das Unidades”:

No prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado da data de expedição do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, com a consequente individualização das matrículas correspondentes a cada uma das Unidades, os Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, poderão optar pela constituição, em favor da Securitizadora, da alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades, que ainda não tenham sido comercializadas (em estoque), nos termos da Lei 9.514/97;

“Amortização Extraordinária Compulsória”

A amortização extraordinária parcial dos CRI, a ser realizada pela Emissora, nos termos da cláusula 8.1 abaixo;

“Assembleia Geral”:

Assembleia geral de Titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a cláusula 14 deste Termo;

“Aval”:

Garantia prestada pelos Avalistas no âmbito da CCB, por meio do qual os Avalistas se constituíram principais pagadores, responsabilizando-se solidariamente com a Devedora pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora no âmbito da CCB;

“Avalistas”:

PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 289.021.328-54, portador da carteira de identidade RG nº 27.722.822-0, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, à Rua Júlio Prestes, nº 792, Bairro Jardim Aviação, CEP 19020-440; e **VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Avenida Vereador Aurelino Coutinho, nº 2.649, Jardim Alto da Boa Vista, CEP 19.053-360, inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10

“B3”

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

“Banco Liquidante”:

BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas



liquidações financeiras do CRI;

“CCB”:

“Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas Garantia Fidejussória e Outras Avenças - CCB Nº FP 2310/19, celebrada entre a Devedora, a Cedente e os Avalistas, anexa ao presente Termo (Anexo VIII);

“CCI”:

Cédula de Crédito Imobiliário Integral emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual os Créditos Imobiliários são representados;

“Cedente”:

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.21/0001-39;

“Cessão Fiduciária dos Recebíveis”:

É a cessão, em caráter fiduciário, dos recebíveis imobiliários indicados no Contrato de Cessão Fiduciária, decorrentes da alienação das Unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário efetivadas até a presente data, bem como a promessa de cessão dos novos e futuros créditos imobiliários originados após a celebração da CCB;

“Conta Centralizadora”:

Conta-Corrente nº 9662-8 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., Agência 0134-1, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos da integralização dos CRI serão mantidos e os Créditos Imobiliários serão depositados;

“Conta de Livre Movimentação”:

Conta-Corrente nº 13010870-4, mantida pela Devedora na agência nº 0033, do Banco Santander S.A., de livre movimentação da Devedora;

“Contrato de Acompanhamento”:

O “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Acompanhamento*”, formalizado, nesta data, entre a Emissora e o Agente de Acompanhamento, por meio do qual a o Agente de Acompanhamento será contratado para desempenhar as seguintes atividades: (i) o acompanhamento e verificação das condições para as liberações das parcelas do financiamento decorrente da CCB, conforme evolução da obra do Empreendimento Imobiliário; (ii) a indicação à Devedora da contratação da empresa de engenharia responsável pelas medições da obra do Empreendimento Imobiliário e gerenciamento de tais serviços; e (iii) a indicação da contratação



da empresa responsável (a) pelo monitoramento financeiro da utilização dos recursos mensais e (b) pela gestão e controle dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, gerenciamento e supervisão de tais serviços; sendo certo que a emissão dos respectivos boletos de pagamento permanecerão sob a responsabilidade da Devedora, que se obriga a emitir tais boletos pela Conta Centralizadora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”:

“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre os Avalistas, na qualidade de fiduciantes, a Emissora e a Devedora, nesta data;

“Contrato de Cessão”:

“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre a Cedente e a Emissora, nesta data, por meio do qual aquela cedeu a esta a CCB;

“Contrato de Cessão Fiduciária”

“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia” celebrado entre a Devedora e a Emissora, para constituição da Cessão Fiduciária dos Recebíveis;

“Contrato Imobiliário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.3 abaixo;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.3 abaixo;

“Créditos Imobiliários”:

Significa a totalidade dos créditos imobiliários, presentes e futuros, decorrentes do Financiamento Imobiliário, representados pelas CCB, incluindo valor de principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Devedora, incluindo o direito ao recebimento de qualquer valor a título de multa, penalidade ou outra cominação, conforme previsto nas CCB;

“Credora”:

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, qualificada acima no item “Cedente”;

“CRI”:

O Certificado de Recebível Imobiliário da 50ª Série da 4ª Emissão da Emissora, lastreado na CCI;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”:

Todo dia 10 do mês ou o Dia Útil seguinte, caso o dia 10 seja um feriado e/ou final de semana.



“ <u>Data de Emissão</u> ”:	18 de Outubro de 2019;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Datas de integralização dos CRI pelo(s) investidor(es) dos CRI;
“ <u>Data de Subscrição</u> ”:	Data de subscrição dos CRI pelo investidor dos CRI;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	12 de dezembro de 2022;
“ <u>Despesas</u> ”:	Significam as despesas decorrentes dos CRI, conforme listadas no Anexo III do Contrato de Cessão;
“ <u>Devedora</u> ”:	PÁTRIA SPE LTDA. , com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-04;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia com exceção de sábado, domingo e feriados declarados nacionais;
“ <u>Distribuidora da Oferta</u> ”:	A própria Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
“ <u>Documentos</u> da <u>Operação</u> ”:	(i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a CCI; (iv) este Termo de Securitização; (v) a Escritura de Hipoteca; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (viii) o Boletim de Subscrição; e (ix) o Contrato de Acompanhamento;
“ <u>Emissão</u> ”:	50ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” “ <u>Securitizadora</u> ”:	ou ISEC SECURITIZADORA S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento;
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”:	O empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden a ser implantado, ou em implementação, no imóvel localizado no Município de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 69.495 do Livro nº 2 do Registro Geral do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	“ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural</i> ”, emitida pela Emissora nesta data;



- “Escritura de Hipoteca”: “Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária”, celebrada entre a Devedora e a Emissora nesta data, por meio do qual a Devedora constituiu a Hipoteca em favor da Emissora;
- “Escriturador”: **Banco Bradesco S.A.**;
- “Fundo de Despesas”: Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.6;
- “Garantias”: A Hipoteca, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, o Aval e a Alienação Fiduciária das Cotas, observada a possibilidade de substituição da Hipoteca por Alienação Fiduciária das Unidades, o Fundo de Despesas.
- “Hipoteca”: A hipoteca constituída sobre as Unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, objeto da matrícula nº 69.495 do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo observado que, nos termos da CCB, a Devedora fica obrigada a constituir a Alienação Fiduciária das Unidades em substituição à Hipoteca quando da expedição do Habite-se do Empreendimento Imobiliário;
- “IGP-M”: Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- “Imóvel”: O imóvel objeto da matrícula nº 69.495 do Registro Geral do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, hipotecado em primeiro, único e especial grau para a Cedente;
- “Instituição Custodiante”: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, responsável pela custódia da escritura de emissão de CCI e registro do presente Termo onde os créditos imobiliários serão vinculados;
- “Instrução CVM nº 301”: Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999;
- “Instrução CVM nº 400”: Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
- “Instrução CVM nº 414”: Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004;



<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro 2009;
<u>“Instrução CVM nº 539”:</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
<u>“Instrução CVM nº 583”:</u>	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
<u>“Investidor Profissional”:</u>	(i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, cuja carteira seja gerida por administrador de carteira autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;
<u>“Investidor Qualificado”:</u>	(i) os Investidores Profissionais; (ii) as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) os clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificados;
<u>“IPCA”:</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Lei nº 6.404/76”:</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;
<u>“Lei nº 11.033/04”:</u>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004;
<u>“Liberação Extraordinária</u>	Possibilidade de liberação de recursos à Devedora, nos termos



Devedora”:	da cláusula 10.1.7 abaixo;
“ <u>Liquidação Antecipada Obrigatória</u> ”:	A liquidação antecipada da CCB, a ser realizada pela Devedora, nos termos da cláusula 8.2 abaixo;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta Restrita</u> ”:	O montante de R\$10.000.000,00 (dez milhões);
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	A totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da CCB, incluindo, o Valor do Crédito, atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, Despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento dos valores devidos pela Devedora nos termos da CCB;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 abaixo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, composto pelos: (i) Créditos Imobiliários; (iii) as Garantias; e (ii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI, bem como ao pagamento das respectivas despesas da Emissão;
“ <u>Percentual Mínimo de Garantia</u> ”:	O valor dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos Imobiliários, bem como aqueles decorrentes dos contratos de compra e venda a serem celebrados com futuros adquirentes em decorrência de alienações de Unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Imobiliário ainda não comercializadas até a presente data, que deverá corresponder a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor total dos CRI;
“ <u>Preço da Cessão</u> ”:	O valor de R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais), correspondente à cessão dos Créditos Imobiliários feita pela Credora à Emissora, por meio do Contrato de Cessão;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários, que lastreiam a Emissão do CRI, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, do patrimônio da Securitizadora, até o pagamento integral do CRI, isentando os



Créditos Imobiliários de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI a eles afetados;

“Relatório Trimestral”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “a” da cláusula 3.2.2 abaixo

“Repasse”:

O pagamento direto à Securitizadora dos montantes que venham a ser eventualmente financiados pela Devedora, ou por qualquer outro agente financeiro, aos adquirentes das Unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, nos termos da CCB;

“Resgate Antecipado Compulsório”:

O resgate antecipado dos CRI, a ser realizado pela Emissora, nos termos da cláusula 8.1.1 abaixo;

“Securitização”:

Operação pela qual os Créditos Imobiliários são expressamente vinculados a emissão de CRI, mediante este Termo, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, e registrado junto à Instituição Custodiante;

“Termo”:

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Titular do CRI”:

Titulares do CRI;

“Unidades”:

São as 78 (setenta e oito) unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, todas decorrentes da matrícula nº 69.495 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;

“Valor da Cessão”:

O valor a ser pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários;

“Valor do Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.6 abaixo;

“Vencimento Antecipado”:

Qualquer um dos eventos previstos na CCB que poderão ensejar vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do CRI, nos termos da cláusula 8.3 abaixo;

“Volume Mínimo do Fundo de Despesas”:

O montante mínimo do Fundo de Despesas que não poderá ser inferior a R\$10.000,00;



CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação de todos os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao CRI decorrente da Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.
- 2.2. A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de **RS\$11.700.000,00** (onze milhões e setecentos mil reais) na Data de Emissão, devidamente descritos na Cláusula Terceira deste Termo.
- 2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação da CCI efetuada perante a B3.
- 2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que o representam, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.
- 2.5. A identificação completa do Empreendimento Imobiliário, ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários, encontra-se na CCI, assim como a sua remuneração e o cronograma de pagamento das parcelas.
- 2.6. A CCI que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e será custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.
- 2.7. A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 25 de janeiro de 2019, e no jornal O Dia SP, na edição dos dias 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Os Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:
 - a) Devedora: **PÁTRIA SPE LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-04;
 - b) Valor dos Créditos Imobiliários: **RS\$ 11.700.000,00** (onze milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão, observadas as retenções previstas na CCB;
 - c) Imóvel onde está sendo implantado o Empreendimento Imobiliário: objeto da matrícula nº 69.495 do Livro nº 2 do Registro Geral do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;
 - d) Em fase de implementação, não possui habite-se;



- e) Incorporação Imobiliária objeto do R.5 da matrícula nº do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;
- f) Nº da CCI: 001;
- g) Série da CCI: VIT1019
- h) Data de emissão: 18 de outubro de 2019;
- i) Data de vencimento: 12 de dezembro de 2022;
- j) Taxa de juros: 11,0% (onze por cento) a.a.;
- k) Imóvel a ser hipotecado: as Unidades do Empreendimento Imobiliário, objeto da matrícula nº 64.945 do Livro nº 2 do Registro Geral do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo em estoque;
- l) Valor de avaliação do Imóvel: R\$ 36.095.000,00 (Trinta e seis milhões e noventa e cinco mil reais);
- m) Garantias: A Hipoteca, observada a possibilidade de substituição de referida garantia pela Alienação Fiduciária das Unidades a critério dos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, o Aval, a Alienação Fiduciária das Cotas e o Fundo de Despesas.

3.2. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários pela Devedora:

3.2.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados, após pagos à Emissora, para pagamento do Valor de Cessão à Credora, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.2.2. O crédito será destinado à construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou incorporação e/ou urbanismo e/ou participação do Empreendimento Imobiliário, e poderá abranger os custos diretos relativos à construção, excetuadas as despesas dispostas na alínea “e” abaixo, observado o disposto a seguir:

- a) a comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora (i) trimestralmente a partir da Data de Emissão, mediante o envio, à Securitizadora, ao Agente de Acompanhamento e ao Agente Fiduciário: (a) do relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IX da CCB, com valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário; e (b) do relatório de acompanhamento da evolução física da obra; (ii) em até 30 (trinta) dias da solicitação da Securitizadora, da Agente de Acompanhamento e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido; ou (iii) em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo de exigência de alguma autoridade ou órgão regulador, mediante declaração, conforme modelo disposto no Anexo VII da CCB, desde que os recursos já tenham sido devidamente utilizados, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento (“Relatório Trimestral”);
- b) exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Trimestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2.2 acima;



- c) na hipótese de a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário vir a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos objeto desta Emissão, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados no Empreendimento Imobiliário e já utilizados, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação ou em prazo inferior conforme tenha sido demandado pela autoridade competente;
- d) sem prejuízo do seu dever de diligência, a Cedente, a Securitizadora, e/ou Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este 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 Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Trimestral; e
- e) os recursos obtidos por meio da presente Emissão não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito do Empreendimento Imobiliário. Conforme declarado pela Devedora na CCB, excetuados os recursos obtidos com a presente Emissão, o Empreendimento Imobiliário não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em debêntures de emissão da Devedora.

3.2.3. Dada a natureza do crédito, destinado à realização de obras do Empreendimento Imobiliário, poderá não ser verificada a liberação da totalidade dos Créditos Imobiliários, no caso de não serem alcançados todos os marcos da obra nos quais estarão vinculadas as liberações dos recursos à Devedora. Nesta hipótese, os documentos celebrados no âmbito da Operação de Securitização deverão ser aditados antes da liberação da última parcela do financiamento para refletir o saldo devedor final da operação.

CLÁUSULA QUARTA – IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. A Emissão será realizada em 1 (uma) série.

4.1.1. O CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários e representado pela CCI, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 50ª;
- b) Série: 4ª;
- c) Quantidade de CRI: 11.700;



- d) Valor Total da Série: R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão, observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo: 1.151 dias. Emissão em 18 de outubro de 2019 e vencimento em 12 de dezembro de 2022;
- g) Forma de Emissão do CRI: Escritural;
- h) Remuneração (juros): 11,00% (onze inteiros por cento) a.a;
- i) Correção monetária: IPCA;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização acrescida da Atualização Monetária: nas datas indicadas no Anexo V deste Termo;
- k) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: conforme tabela constante do Anexo V deste Termo;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não há;
- n) Ambiente de Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- o) Data de Emissão: 18 de outubro de 2019;
- p) Local de Emissão: São Paulo, Estado de São Paulo;
- q) Data de Vencimento Final: 12 de dezembro de 2022;
- r) Garantias: Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários serão ainda garantidos pela Hipoteca do Imóvel, observada a possibilidade da Hipoteca ser convertida em Alienação Fiduciária das Unidades, a critério dos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Alienação Fiduciária das Cotas, Aval dos Avalistas, o Fundo de Despesas conforme os termos da CCB;
- s) Forma e Comprovação de Titularidade: O CRI será emitido sob a forma nominativa e escritural pela Securitizadora. Para todos os fins de direito, serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme o CRI esteja custodiado eletronicamente, em nome do respectivo Titular do CRI, na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, caso o CRI esteja custodiado eletronicamente na B3, conforme aplicável; e
- t) Riscos: conforme fatores de risco descritos na Cláusula Décima Nona deste Termo.

4.1.2. O CRI será depositado para distribuição, negociação e liquidação financeira na B3.

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476.

4.3. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 9 da Instrução CVM 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.



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

4.5. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.6 abaixo pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na instrução CVM nº 476, e observado a Cláusula 4.7 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo.

4.6. O CRI será subscrito por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá o CRI e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo ("Boletim de Subscrição"). Os CRI serão integralizados em até 02 (dois) dias úteis contados de cada correspondência lhe encaminhada pela Emissora, informando a correspondente quantidade de CRI e valor a ser valor integralizado ("Chamadas de Integralização"), de acordo com os termos do "Compromisso de Investimento e Outras Avenças", firmados entre a Emissora e os subscritores dos CRI ("Compromissos de Investimento"), devendo o Investidor Profissional, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- a) está ciente de que a Oferta não foi registrada na CVM;
- b) concorda e está ciente de todos os termos e condições previstos no respectivo Compromisso de Investimento;
- c) não negociará os CRI, até a completa integralização do Valor Total de Subscrição, previsto no respectivo Boletim de Subscrição;
- d) as Chamadas de Integralização serão consistentes com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário;
- e) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- f) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

4.7. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

4.8. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

4.8.1. Caberá à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura



à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

4.8.2. A comunicação de que trata o item 3.4.1 no Anexo 7 A da instrução CVM 476 acima, deverá conter as informações indicadas.

4.8.3. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no plano de 5 (cinco) dias corridos 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 nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

4.9. No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas *flat* (previstas no Anexo III do Contrato de Cessão) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

4.10. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA exclusivamente para informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, inciso I, parágrafo único, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas”, vigente a partir de 03 de junho de 2019.

4.11. 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 subscrição dos CRI pelos investidores.

4.12. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.13. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição do Fundo de Despesas, na forma prevista na cláusula 5.2 abaixo.

4.14. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV ao presente Termo, declarações



emitidas (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Instituição Custodiante, (iii) pela Emissora e (iv) pelo Coordenador Líder, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÕES E INTEGRALIZAÇÕES DO CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição na forma do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476, no mercado primário e será integralizado em até 2 (dois) dias úteis contados de cada Chamadas de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário devidamente atualizado pela atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios nos termos do Boletim de Subscrição e por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

5.2 Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor de Cessão, sendo certo que na primeira integralização dos CRI serão descontados os valores necessários para (i) o pagamento das despesas iniciais da Emissão, e (ii) a composição do Fundo de Despesas.

5.3. Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita e desde que após a Data de Emissão, a Emissora poderá, de comum acordo com a Devedora, decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita e cancelar os demais CRI que não forem colocados.

5.3.1. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta Restrita poderão, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI nos termos do disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI ofertados.

5.3.2. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 4.2.1.4 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, conforme o caso, os investidores nos CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta Restrita terão seus CRI resgatados.

5.3.3. Exceto pelas condições expostas nas cláusulas 5.3.1 e 5.3.2 acima, a Oferta Restrita é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.



CLAUSULA SEXTA - DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da Primeira Integralização, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário de Emissão na primeira Data de Integralização ou saldo Valor Nominal Unitário de Emissão na Data de Aniversário, conforme o caso, calculado/ informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}} \right]$$

onde:

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

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a data de atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de dias úteis entre a primeira Data da Primeira de Integralização, ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.



dut = Número de dias úteis entre a primeira Data de Primeira de Integralização ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a Data de Aniversário posterior, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

6.2. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação superior a 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, para apuração dos valores devidos em razão da CCB, e consequentemente dos CRI, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, será utilizado o IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE, ou outro índice equivalente.

6.2.1. O IPCA/IBGE passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão da CCB e dos CRI a partir de sua data de publicação.

6.3 Cálculo da Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11% (onze por cento) ao ano, e, serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a Data de Aniversário, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme acima definido;

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

$$\text{Fatorjuros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$



onde:

taxa = 11,0% (onze por cento) ao ano;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou da última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

6.3.1. Período de Capitalização: O primeiro período de capitalização será compreendido entre a primeira Data de Integralização, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive. O segundo período de capitalização será compreendido entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento.

6.4. Amortização do Principal: O pagamento dos CRI será realizado conforme fórmula abaixo:

$$AM_i = VNA \times Ta_i$$

Onde:

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

VNA = conforme definido na cláusula 7.1, alínea "a" acima;

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

6.4.1. Conforme indicado na cláusula 8.1 deste Termo, os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente, a partir do 16º (décimo sexto) até o 21º (vigésimo primeiro) mês de vigência dos CRI. Caso não ocorra o referido Resgate Antecipado, no 21º (vigésimo) mês de vigência dos CRI, a Devedora deverá formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, de forma a repactuar a parcela devida no 22º (vigésimo segundo) mês, para que seja paga em 06 (seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, nas datas a serem indicadas no novo fluxo de amortização dos aditamentos da CCB, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

6.4.2. Para os fins do inciso "i" da alínea "d" da cláusula 6.4.1 acima, as Partes se obrigam a formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, a fim de refletir o novo fluxo de amortização, sendo dispensada a convocação e realização de assembleia de Titulares de CRI para tal finalidade.



CLÁUSULA SÉTIMA - DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento da Remuneração será conforme tabela constante do Anexo V.

7.2. O pagamento do CRI será realizado por meio de procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, o CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data do seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargo moratório sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na sede da Emissora.

7.3. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida ao Titular do CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos pela Devedora e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator que fuja do controle da Emissora, o valor não pago, atualizado e acrescido da respectiva remuneração, ficará sujeito a multa convencional de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde o inadimplemento até o devido pagamento. O mesmo ocorrerá nos casos de atraso no pagamento da CCB, conforme regrado naquele instrumento, sendo que os encargos pagos a este título pela Devedora serão repassados ao Titular do CRI.

7.4.1 Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

7.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

7.4.2. A prorrogação prevista no item 7.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO, LIQUIDACÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA

8.1. Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório: Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, a partir do 16º (décimo sexto) até o 21º (vigésimo primeiro) mês de vigência dos CRI, nas seguintes hipóteses:

- (i) Em caso de amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, por parte da Devedora;



- (ii) Em caso de recebimento de recursos relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

8.1.1. No caso de Resgate Antecipado Compulsório, o valor a ser pago será o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, ambos acrescidos dos Juros Remuneratórios, prêmio, caso haja, e de eventuais valores e encargos devidos pela Devedora no âmbito da CCB ("Amortização Extraordinária Compulsória" e "Resgate Antecipado Compulsório", respectivamente).

8.1.2. Para promover a Amortização Extraordinária Compulsória ou o Resgate Antecipado Compulsório Total do CRI, a Emissora deverá, após receber os recursos respectivos da Devedora, informar ao Titular do CRI o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Compulsória ou o Resgate Antecipado Compulsório Total do CRI, por meio de comunicado em sua página na rede mundial de computadores, enviando, ainda, uma cópia do referido comunicado ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis anteriores a data pretendida ao evento, por meio de comunicação expressa da Devedora nesse sentido.

8.1.3. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todo o CRI. Nesse caso, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, na data do evento de Amortização Extraordinária Compulsória, caso aplicável, sendo esta tabela considerada a tabela vigente.

8.2. Liquidação Antecipada Obrigatória: Caso a Hipoteca não seja devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente após o término do prazo máximo estabelecido na cláusula 11.1 item "d" da CCB, a Devedora deverá buscar o cancelamento total da CCB e o seu vencimento antecipado, na forma do disposto em sua cláusula 11, acima mencionada, sendo que os recursos oriundos da liquidação antecipada da CCB serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória ou para o Resgate Antecipado Compulsório Total do CRI, conforme o caso.

8.2.1. Na ocorrência do disposto na cláusula 8.2 acima, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Compulsória ou o Resgate Antecipado Compulsório, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento do valor decorrente da liquidação antecipada obrigatória pela Devedora.

8.3. Vencimento Antecipado.

8.3.1. É facultado à Emissora declarar o vencimento antecipado dos CRI e exigir o imediato pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, calculado na forma da cláusula 6.1 acima, bem como das Despesas e de eventuais penalidades ou encargos, independentemente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos na lei e nas seguintes hipóteses:

- (a) Se o andamento das obras do Empreendimento Imobiliário for paralisado por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, salvo motivo justificável aceito pela Emissora;



- (b) Se a Devedora alterar o projeto de construção do Empreendimento Imobiliário sem o consentimento prévio e formal da Emissora;
- (c) Se os recursos objeto do financiamento concedido por meio da CCB não forem integralmente aplicados no Empreendimento Imobiliário, bem como não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes;
- (d) Se o registro da Escritura de Hipoteca, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas não for efetivado no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da CCB. Para a comprovação do registro relativo à condição prevista na alínea "b)" da referida cláusula, a Devedora deverá apresentar a matrícula do Imóvel, constando o registro da Escritura de Hipoteca, sem quaisquer outros ônus;
- (e) Se contra a Devedora e/ou os Avalistas for proposta qualquer medida judicial caracterizadora de impontualidade ou insolvência e que assim se mantenham por mais de 10 (dez) Dias Úteis, bem como se qualquer deles encontrar-se em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tiver sua falência requerida ou decretada, ou ainda sejam identificados processos judiciais onde a Devedora figure no polo passivo da respectiva demanda, que envolvam valores superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), com exceção das ações trabalhistas e fiscais municipal, estadual e federal;
- (f) Se em razão do reajustamento monetário da dívida e da depreciação, deterioração ou defasagem do valor das Garantias, estas não forem substituídas ou reforçadas em valor suficiente para a respectiva cobertura, a critério exclusivo da Emissora, após decorridos 30 (trinta) dias da comunicação que especificamente as solicitar;
- (g) Se a Devedora ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à CCB, sem prévio e expresse consentimento da Emissora;
- (h) Se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias instituídas recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus, além daqueles previstos na CCB;
- (i) Se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua seu valor comercial do Empreendimento Imobiliário;
- (j) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelos Avalistas na CCB provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;
- (k) Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas na CCB, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário ou as



normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Imobiliário;

- (l) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência da Emissora, devendo eventual negativa ser devidamente justificada;
- (m) Se a Devedora deixar de apresentar o Habite-se, ou documento equivalente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data prevista para a conclusão da obra estipulado no item 1-C do QUADRO RESUMO da CCB, salvo caso fortuito ou de força maior previstos em lei;
- (n) Se a Devedora deixar de apresentar em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da CCB, o comprovante do registro (i) da Escritura Hipoteca, bem como da averbação da CCI perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente/SP; (ii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas nos Cartórios de Registro de Títulos e documentos competentes;
- (o) Se houver redução do capital social da Devedora ou da Vivatti Construtora e Incorporadora Ltda., acima qualificada, ou se ocorrer qualquer alteração na composição do capital social, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da Devedora ou da Vivatti Construtora e Incorporadora Ltda., sem o prévio consentimento da Emissora;
- (p) Se houver distribuição de lucros pela Devedora, ou por qualquer forma a distribuição pela Devedora, no todo ou em parte de seu resultado antes da liquidação integral dos Créditos Imobiliários;
- (q) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não forem cedidos fiduciariamente à Emissora, em decorrência da promessa de cessão fiduciária;
- (r) Se, em caso de deterioração ou diminuição das Garantias oferecidas, não forem elas reforçadas, após solicitação da Emissora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação formal nesse sentido enviada pela Emissora à Devedora;
- (s) Caso a Devedora deixe de recompor o Volume Mínimo do Fundo de Despesas ou o Percentual Mínimo de Garantia, conforme o disposto neste Termo de Securitização;
- (t) Caso não ocorra a liberação à Devedora, de 2 (duas) parcelas consecutivas dos valores decorrentes da CCB, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, nos termos da cláusula 2.3.9 da CCB;



- (u) A não liberação da última parcela da CCB no prazo de até 90 (noventa) dias, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, nos termos previstos na cláusula 2.4.2 da CCB;
- (v) Caso a Devedora deixe de efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da cláusula 5.1 da CCB;
- (w) Caso a Devedora deixe de vincular os direitos creditórios decorrentes dos novos Contratos Imobiliários celebrados a partir da data de assinatura da CCB à Cessão Fiduciária, nos termos da cláusula 5.6.1 da CCB;
- (x) Caso os titulares dos CRI não aprovem os avalistas substitutos indicados pela Devedora, na hipótese de necessidade de reforço das Garantias na forma prevista na cláusula 6.5.3 da CCB;
- (y) Se não forem mantidos em dia os pagamentos relativos ao Empreendimento Imobiliário, referente a todos os impostos, taxas e ou quaisquer outras contribuições lançadas ou de responsabilidade da Devedora;
- (z) Se a Devedora deixar de cumprir qualquer das suas obrigações decorrentes da legislação ou da CCB, inclusive no caso de mora com relação ao pagamento de qualquer quantia devida, com exceção das hipóteses previstas na alínea (a) a (x) acima;
- (aa) Caso ocorra, em relação à Devedora e/ou aos Avalistas, qualquer protesto de títulos com valor a partir de 5% (cinco por cento) do valor limite dos Créditos Imobiliários ou ação judicial ou extrajudicial que venha a afetar os Créditos Imobiliário ou as Garantias;
- (bb) Caso a devedora deixe de constituir a Alienação Fiduciária das Unidades em caso de deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, na forma prevista neste Termo de Securitização; ou
- (cc) Caso a Devedora o Percentual Mínimo de Garantia não seja atingido no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data da assinatura da CCB.

8.3.2. A Devedora terá o prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva ocorrência para sanar as Hipóteses de Vencimento Antecipado listas nas alíneas (y) a (bb). Caso a Hipótese de Vencimento Antecipado seja sanada no prazo aqui prevista, não haverá Vencimento Antecipado dos CRI.

8.3.3. Fica o Agente de Acompanhamento obrigado a comunicar em até 2 (dois) dias úteis à Emissora e ao Agente Fiduciário a ocorrência da hipótese de vencimento antecipado listada na alínea (a) da cláusula 8.3.1 acima.

8.3.4. Fica a Devedora obrigada a comunicar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Emissora,



semestralmente, a partir de 06 (seis) meses a contar da emissão da CCB, declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

8.3.4.1. Caso a Devedora comunique a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, deverá fornecer todas as informações necessárias sobre o evento (sem prejuízo da solicitação de fornecimento de informações adicionais pela Securitizadora.

8.3.5. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas decorrentes da CCB, conforme deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, a Devedora deverá pagar à Emissora o saldo devedor das Obrigações Garantidas, calculadas na forma da Cláusula 7 deste Termo de Securitização, incluindo ainda das Despesas e todos e quaisquer demais valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos da CCB e dos CRI, devidos até a data do seu efetivo pagamento, a ser efetuado no prazo de 5 (cinco) dias a contar da comunicação nesse sentido encaminhada pela Emissora.

8.3.6. Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto na cláusula acima, sujeitará a Devedora ao pagamento das penalidades previstas na cláusula 12.3 da CCB.

8.3.7. A Devedora desde já se obriga a encaminhar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, qualquer informação e/ou documentação necessária para o acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado pela Emissora.

8.3.8. A Devedora desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o valor informado pela Emissora nos termos da cláusula 8.3.4 acima.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles ligados à própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, bem como ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito.

9.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal, que demonstre a evolução dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, colocando-o à disposição do Titular do CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o último dia do mês subsequente ao fechamento do respectivo mês, a partir da Data de Emissão, ratificando a vinculação e evolução dos Créditos Imobiliários.

9.2.1. O referido relatório deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de correção do CRI;
- d) valor pago ao Titular do CRI no ano;
- e) Data de Vencimento final do CRI;
- f) valores recebidos da Devedora;
- g) o saldo do Fundo de Despesas;



- h) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- i) vendas de Unidades em estoque.

9.3. Os relatórios mencionados na cláusula 9.2 acima serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

9.4. A Emissora obriga-se a fornecer ao Titular do CRI e ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, no prazo de 15 (quinze) dias após solicitação nesse sentido, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

9.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e ao Titular do CRI, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de 10 (dez) dias contados de seu envio.

9.5. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades:

- a) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos instrumentos que os originaram, apurando e informando ao Titular do CRI, os valores devidos, nos termos da CCI e do Contrato de Cessão;
- b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados em decorrência dos Créditos Imobiliários pela Devedora, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, deles dando quitação;
- c) a emissão dos termos de liberação de garantia, que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias após solicitação nesse sentido, sob supervisão do Agente Fiduciário.

9.6. A Emissora declara, neste ato, que:

- a) está devidamente autorizada à emissão do CRI e ao cumprimento das obrigações aqui assumidas;
- b) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- c) conforme Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos valores e condições descritas na CCI;
- d) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, 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 Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo;
- e) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer



Tribunal, que afetam ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- f) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- g) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos;
- h) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão; e
- i) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

9.6.1. A Emissora compromete-se a comunicar imediatamente o Agente Fiduciário e o Titular do CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.7. As declarações exigidas pela regulamentação aplicável, da Emissora e do Agente Fiduciário constam dos anexos deste Termo, fazendo dele parte integrante e inseparável.

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

9.9. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIAS

10.1. Foram, ou serão, conforme o caso, constituídas as Garantias abaixo indicadas, como forma de garantia de pagamento das Obrigações Garantidas:

10.1.1. Regime Fiduciário: Com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários representados pela CCI oriundos da CCB, seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI a que estiver vinculado, sendo certo que na data de emissão do CRI, a CCB ainda não estará registrada no sistema da B3;



10.1.2. Hipoteca: hipoteca, em primeiro e único grau, do Imóvel, constituída pela Devedora em favor da Cedente, a qual será registrada na matrícula do Imóvel nos termos e prazos constantes da Hipoteca constituída por meio da Escritura de Hipoteca, a qual poderá ser revertida em Alienação Fiduciária das Unidades, em até 45 (quarenta e cinco) dias úteis contado da data de expedição do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário;

10.1.2.1. Após a expedição do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, e a consequente individualização das matrículas correspondentes a cada uma das Unidades, todas decorrentes da matrícula nº 69.495 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, a Devedora, caso assim seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, ficará obrigada a constituir alienação fiduciária, em favor da Securitizadora, sobre todas as Unidades do Empreendimento Imobiliário, que ainda não tenham sido comercializadas (em estoque), nos termos da Lei 9.514/97.

10.1.3. Cessão Fiduciária dos Recebíveis: consistente na cessão fiduciária dos direitos creditórios da Devedora decorrentes das vendas das Unidades do Empreendimento Imobiliário (“Contrato Imobiliário” e “Créditos Cedidos Fiduciariamente”), regrada pelo artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em favor da Cedente.

10.1.3.1. Fica a Devedora e o Agente de Acompanhamento obrigados a informar à Emissora cada novo contrato de compra e venda das Unidades do Empreendimento Imobiliário, posto que a emissão do boletos para cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada através do sistema de cobrança da Emissora.

10.1.3.2. A Devedora obriga-se a fazer constar na documentação apresentada à Emissora para os fins da cláusula 10.1.3.1 acima, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer desconto concedido aos adquirentes das Unidades do Empreendimento Imobiliário em valor acima de 10% (dez por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, comprometendo-se a solicitar, previamente à concessão de descontos em percentual superior ao aqui definido, a aprovação do Agente de Acompanhamento, mediante o envio de notificação neste sentido, sob pena de multa diária de 0,03% (três centésimos por cento) do valor de cada compromisso de compra e venda que se enquadrar nesta cláusula. O valor da multa diária de que trata este item fica limitado ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a ser apurado na forma da cláusula 4 da CCB e dos demais documentos da operação.

10.1.4. Aval: Aval prestado pelos Avalistas acima qualificados;

10.1.5. Alienação fiduciária das Cotas da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

10.1.6. Fundo de Despesas: Durante toda a vigência dos CRI, deverá ser mantido um fundo de despesas pela Devedora, no valor total de R\$ 435.873,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e três reais) (“Valor do Fundo de Despesas”), a ser constituído mediante a respectiva dedução pela Emissora do valor da primeira liberação do Valor da Cessão, com o objetivo de assegurar o pagamento das Despesas.



10.1.6.1. A Devedora obriga-se a recompor o Fundo de Despesas para que o mesmo sempre contenha os recursos necessários ao pagamento das Despesas, mediante transferência direta dos valores necessários à sua recomposição, para a Conta Centralizadora, dentro do prazo de notificação prévia a ser enviada pela Securitizadora nesse sentido, sob pena de Vencimento Antecipado.

10.1.6.2. O Valor do Fundo de Despesas nunca poderá ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

10.1.6.3. Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

10.1.6.4. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, cumprimento integral das Obrigações Garantidas e após a quitação de todas as Despesas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cumprimento integral das Obrigações Garantidas e após o recebimento do Termo de Liberação do Regime Fiduciário emitido pelo Agente Fiduciário.

10.1.7. Liberação Extraordinária à Devedora: Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e o Percentual Mínimo de Garantia exceda 130% (cento e trinta por cento), a Emissora poderá liberar os recursos excedentes ao Percentual Mínimo de Garantia à Devedora, desde que sejam direcionados para pagamento de despesas relacionadas ao Empreendimento. Para isso, a Devedora deverá encaminhar a solicitação, contendo a descrição e valores necessários, para análise prévia e aprovação pelo Agente de Acompanhamento em conjunto com a Emissora ("Liberação Extraordinária Devedora").

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão do CRI.

11.2. Os Créditos Imobiliários, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora, até que se complete o resgate integral dos CRI.

11.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI.



11.4. A Emissora 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, juros e demais encargos acessórios.

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

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

- a) a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, 1 (uma) via original, "não negociável", da CCB e seus eventuais aditamentos, e 1 (uma) via original deste Termo será realizada pela Instituição Custodiante; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão exercidas pela Emissora, cabendo à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação ao Titular do CRI do valor devido anualmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência expressa da Emissora, dos respectivos termos de liberação das Garantias; e (v) cobrança dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

12.2. Atuando como representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) 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;



- d) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM nº 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- f) 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;
- g) verificou a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- h) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- i) que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes. Adicionalmente, (a) com base no laudo de avaliação dos imóveis, a garantia poderá ser suficiente, para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Hipoteca, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; (b) os Créditos Cedidos Fiduciariamente apurados, nos termos da cláusula 4.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, deverão corresponder mensalmente a 130% (cento e trinta por cento) do valor das Obrigações Garantidas, o que poderá ser suficiente para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da referida garantia, a Devedora esteja adimplente em relação ao percentual acima e/ou reforço; (c) com base no patrimônio líquido do capital social da Devedora, a presente garantia poderá ser suficiente, para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Cotas, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações do patrimônio e outros. Os prazos para o registro das Garantias estão previstos nos respectivos instrumentos de garantia, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros nos competentes cartórios e/ou Juntas Comerciais, estarão efetivamente constituídas e exequíveis as Garantias; e
- j) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora conforme listadas no Anexo VII.

12.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:



- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- b) 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 emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM 583 para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo;
- j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- k) intimar, conforme o caso, a Devedora, a Cedente, os Avalistas ou eventuais coobrigados a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Cedente, dos Avalistas ou eventuais coobrigados, conforme o caso;



- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- n) convocar, quando necessário, a assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Instrução CVM 583;
- o) comparecer à assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- r) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo, incluindo as obrigações relativas às garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Instrução CVM 583.

12.4. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo: parcelas líquidas bimestrais no valor líquido de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido até no 5º (quinto) dia após a liquidação da operação e as demais na mesma data nos bimestres posteriores.

12.4.1. Como custo de registro, o Agente Fiduciário receberá da Emissora o valor líquido de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), em parcela única, com vencimento no 5º (quinto) dia após a liquidação da operação.

12.4.2 Pela custódia dos títulos representativos da operação, será cobrado o valor líquido, mensal, de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia após a liquidação da operação e as demais nos mesmos dias nos meses posteriores.

12.4.3 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, que demande providências por parte do Agente Fiduciário em defesa dos interesses dos Titulares de CRI nos termos deste Termo, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão será devido adicionalmente, o valor líquido de R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado, acrescidos dos impostos devidos. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.4.4. Os valores referidos nas cláusulas 12.4, 12.4.1, 12.4.2 e 12.4.3 serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social



– COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5,00% totalizando 11,15%.

12.5. As remunerações referidas nas cláusulas 12.4, 12.4.1, 12.4.2 e 12.4.3 supra não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelo Titular do CRI, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso ou mediante aporte financeiro junto ao Patrimônio Separado dos CRI, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação da despesa pela Emissora, observando-se que a Emissora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito.

12.6. As parcelas mencionadas nas cláusulas 12.4, 12.4.2 e 12.4.3 acima serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em Lei, pelo IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados pro-rata dia se necessário.

12.7 A Emissora mediante aprovação ressarcirá ao Agente Fiduciário, todas as despesas em que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere este Item será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos Titulares de CRI.

12.8 Em caso de inadimplência da Devedora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, 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 de responsabilidade dos Titulares de CRI.

12.9 As remunerações previstas nas cláusulas 12.4, 12.4.1, 12.4.2 e 12.4.3 acima serão devidas mesmo após o vencimento da operação caso haja a necessidade de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados em lei.



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

12.11. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 12.3 supra do presente Termo.

12.12. O Agente Fiduciário, eleito em substituição nos termos da cláusula anterior, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.13. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.14. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância do Agente Fiduciário.

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

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

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



Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá realizar a administração temporária do Patrimônio Separado e nesta hipótese o Agente Fiduciário deverá convocar em até 30 (trinta) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração por outra securitizadora e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.2. O Titular do CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade da gestão do Patrimônio Separado por outra companhia securitizadora fixando, para tanto, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

13.3. Além das hipóteses de Vencimento Antecipado previstas na CCB, na sua cláusula 11, que poderão ensejar a liquidação antecipada dos CRI, a critério dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos poderá possibilitar a liquidação do Patrimônio Separado:

- a) pedido de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo ou em lei, por mais de 30 (trinta) dias sem que a referida pendência seja devidamente regularizada, contados da data do inadimplemento; e
- c) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, por mais de 15 (quinze) dias, contados da data do inadimplemento.

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

13.3.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do início da administração temporária, a Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA GERAL

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



- 14.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, ou (iii) pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.
- 14.3. Observado o disposto na cláusula 14.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, com antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação.
- 14.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora poderá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
- 14.5. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.
- 14.6. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 14.7. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 14.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente e a Devedora), para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.
- 14.9. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante legal da Emissora; ou (iii) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI.



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

14.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI e às Datas de Pagamento da Amortização; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a Amortização de Principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento do CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) às Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Gerais, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Geral por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes.

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

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

14.14. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Geral sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente no presente Termo; (ii) da necessidade de atendimento a exigências da CVM, ANBIMA, B3, demais reguladores e/ou cartorárias devidamente comprovadas; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.15. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 30 (trinta) Dias Úteis a contar do início da administração temporária pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula 14.2 acima e na Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DEMAIS DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:



- a) as despesas administrativas incorridas com a gestão dos Créditos Imobiliários, tais como (i) pagamento em empresas especializadas na administração desses créditos; (ii) os custos com processamento de dados; (iii) cobrança bancária; (iv) tarifas postais; (v) cópias de documentos; (vi) impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas; (vii) comunicações telefônicas e despesas cartorárias com autenticações e reconhecimento de firmas; e (viii) outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, até seu encerramento;
- b) a remuneração da Emissora e do Agente Fiduciário e os custos relacionados com a Instituição Custodiante, como por exemplo: (i) depósito e custódia da CCI na B3; (ii) tarifas e remuneração cobradas por centrais de liquidação e custódia, como B3; e (iii) gastos com a liquidação do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- c) a remuneração e despesas dos prestadores de serviços da emissão;
- d) as despesas com terceiros especialistas (advogados, auditores, fiscais, corretores e empresas especializadas em cobrança e avaliação de imóveis), bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, como por exemplo, as despesas decorrentes do processo de excussão das Garantias;
- e) as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com emissão de documentos, publicações, transportes, alimentação, viagem e estadias, necessárias ao exercício de sua função e, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora;
- f) o pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições fiscais ou parafiscais ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado, inclusive eventuais tributos que, a partir da data de emissão do CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alteradas, questionadas ou reconhecidas, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;
- g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora, dos Avalistas ou dos demais garantidores da operação ou puderem ser a eles atribuídos como de sua responsabilidade; e



- h) as demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.2. Os pagamentos das obrigações oriundas do Patrimônio Separado, incluindo o pagamento dos CRI pela Emissora, serão realizados pela Emissora, mas estarão sempre sujeitos à sua disponibilidade de caixa, em função do recebimento da liquidação dos Créditos Imobiliários e pagamento das demais obrigações a eles relativas e observarão a seguinte ordem de prioridade:

- a) despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 15.1 deste Termo, quando não alterada por força legal, na mesma ordem apresentada;
- b) juros dos CRI: (i) capitalizados em meses anteriores e não pagos; e (ii) vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) amortização ordinária dos CRI, conforme tabela de amortização vigente no respectivo mês de pagamento; e
- d) amortização extraordinária dos CRI, quando aplicável, nos termos deste Termo.

15.3. Não obstante o disposto na cláusula 15.2 acima, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, adiantar o pagamento das obrigações oriundas do Patrimônio Separado, especificamente com relação aos custos listados nos itens (a), (c) e (e) da cláusula 15.1 acima, devendo se ressarcir no exato montante que tiver sido adiantado, devidamente corrigido, quando do recebimento da liquidação dos Créditos Imobiliários.

15.4. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI.

15.5. Observado o quanto disposto nas cláusulas acima, é de responsabilidade dos Titulares dos CRI o pagamento das despesas de Emissão, abaixo indicadas:

- a) eventuais despesas e taxas relativas ao depósito, distribuição, negociação e custódia eletrônica dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 15.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos na proteção dos interesses e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhe seja atribuído como responsável tributário.

15.5.1. Em razão do quanto disposto na alínea "b" da cláusula 15.5 supra, as despesas a serem suportadas pelos Titulares dos CRI incluem, exemplificativamente: (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 a serem propostos contra a Devedora, Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em razão de eventuais condenações em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia do Titular do CRI para cobertura do risco da sucumbência; (e) remuneração e despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer inadimplente com relação ao seu pagamento por período superior a 30 (trinta) dias.

15.6. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme proposta a ser apresentada.

15.6.1 Será devido à Emissora, (a) pela Devedora, caso a demanda seja originada ou requerida por esta; ou (b) pelo Patrimônio Separado, caso a demanda seja originada pelos Titulares de CRA, remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por ano.

15.7. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

15.8. Pela administração do Patrimônio Separado será devido à Securitizadora, durante todo o período de vigência dos CRI, uma taxa de administração, no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) ao mês, acrescidos dos devidos impostos;

15.9. As parcelas mensais referidas no item 15.8 acima serão atualizadas pelo IGP-M/FGV, a partir da Data de Emissão do CRI, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO TITULAR DO CRI

16.1. Serão de responsabilidade do Titular do CRI todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, observado, no entanto, que o Titular do CRI não deverá considerar



unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento no CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titular do CRI:

16.1.1. Imposto de Renda – IR:

- a) os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte – IRRF, a ser declarado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses de 20%; (c) de 12 a 24 meses de 17,5%; e (d) mais de 24 meses de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Titular do CRI efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) o IRRF, na forma descrita no item acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;
- c) 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 na fonte e do pagamento em separado do imposto;
- d) para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04; e
- e) em relação aos Titulares dos CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF, à alíquota de 15%. No caso de Titular do CRI domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não financeiras domiciliadas no Brasil.

16.1.2. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

16.1.2.1. Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): as operações de CRI estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



16.1.2.2. Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

16.1.3. Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento de Seguridade Social – COFINS: se houver a incidência.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

17.1. Os fatos e os atos relevantes de interesse do Titular do CRI serão a estes informados mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado para publicação de seus atos societários, ou por meio de comunicação por escrito a ele dirigida e comprovadamente recebida.

17.2. As demais informações periódicas do CRI e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do IPE.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja por esta registrado o Regime Fiduciário instituído por este Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. 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 específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, à Cedente, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários representados pela CCI, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio próprio da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. Contudo, não se pode afastar que eventuais créditos fiscais, trabalhistas e previdenciários venham a afetar o Patrimônio Separado, dado privilégio e prioridade que a legislação e a jurisprudência geralmente lhe outorgam, inclusive em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;



- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento ao investidor decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos ao investidor;
- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco de Inadimplemento: os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI;
- e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou o investidor a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- f) Risco de Pré-Pagamento / Amortização ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de pré-pagamento / amortizações ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Conforme indicado na cláusula 8.1 deste Termo, os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente, a partir do 16º (décimo sexto) até o 21º (vigésimo primeiro) mês de vigência dos CRI. Caso não ocorra o referido Resgate Antecipado, os CRI serão repactuados na forma prevista na cláusula 6.4.1 deste Termo;
- g) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Dessa 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 diretrizes 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 as operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a



estrutura da Operação de Securitização poderá eventualmente ser questionada pela CVM em razão de entendimentos diversos de referida autarquia, em razão da possibilidade dos aditamentos à operação e, conseqüentemente, desconsiderar a Operação de Securitização, requerendo a liquidação imediata das obrigações contraídas pela Devedora em face dos investidores;

- h) Risco de Não Integralização dos CRI: os CRIs serão integralizados pelos investidores, a medida em que as obras evoluírem. Deste modo, a não integralização dos CRI pelos investidores, quando assim convocados pela Securitizadora, poderá impossibilitar a liberação de parcelas da CCB ao Devedor, impactando o cronograma/conclusão das obras, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI;
- i) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- j) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- k) Risco de não constituição de Garantias: as Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos, ou eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais;
- l) Risco de insuficiência da Hipoteca e da Cessão de Recebíveis: possíveis variações no mercado imobiliário, e na economia em si, poderão, eventualmente, impactar de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão o valor de mercado do Imóvel dado em Hipoteca, bem como dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os quais também poderão ser objeto de inadimplemento pelos adquirentes das respectivas Unidades;
- m) Risco de insuficiência das demais Garantias da Operação: possíveis variações na economia em si, poderão, eventualmente, impactar de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão no valor das Cotas, objeto da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou na capacidade dos Avalistas em responder pelas Obrigações Garantias;
- n) Risco da Devedora: a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme a CCI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários respectivos. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo;



o) Risco da auditoria legal restrita: a auditoria legal conduzida no âmbito da Emissão foi realizada com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e ao Imóvel dado em Hipoteca como garantia, sendo que nenhuma análise foi realizada em relação aos Avalistas e demais garantidores. A limitação do escopo da auditoria pode gerar impactos adversos ao potencial investidor, em especial, mas não se limitando, à existência de processos administrativos ou judiciais envolvendo a Devedora e os garantidores que, ainda que remotamente, caso sejam julgados procedentes poderá afetar quaisquer das partes ou ainda o Imóvel dado em garantia;

p) O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e dos Fiduciantes e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora e dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas.

Ademais, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios da Devedora e/ou dos Avalistas, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

É importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo;

q) Existência de credores privilegiados: a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de pessoas ou entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- r) Falta de liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular;

- s) Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI;



- t) A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas na respectiva CCB e Contrato de Cessão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes e Condições Precedentes Adicionais estabelecidas na CCB e Contrato de Cessão.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes e Condições Precedentes Adicionais dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI;

- u) Riscos relacionados à não constituição da Garantia Real: Nos termos dos artigos 127, inciso I, e 129 (3º) da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e do Código Civil, a CCB, do Contrato de Cessão, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações decorrentes de tal instrumento. Ademais, nos termos do Decreto-lei nº 70/66 e da Lei nº 9.514/97, a constituição da Hipoteca e dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis depende de registro dos respectivos instrumentos no competente Cartório de Registro de Imóveis. Desta forma, caso haja a subscrição e integralização dos CRI sem que tenham ocorridos tais registros, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual execução dessas garantias e das obrigações decorrentes de tais instrumentos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

Assim, não é possível assegurar que caso a CCB seja vencida antecipadamente à constituição de tais garantias, o pagamento das Obrigações Garantidas deverá ser realizado exclusivamente com recursos da Devedora e/ou dos Avalistas (sendo que, conforme mencionado nos “Fatores de Risco” (“Riscos de auditoria legal restrita” e “O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI”, acima, não é possível assegurar que essas possuem e/ou possuirão recursos suficientes para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas).

- v) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Quotas: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das Quotas dadas em Garantias, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão das garantias de Alienações Fiduciárias de Quotas, o valor da alienação das quotas das Alienantes será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários; e
- w) Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.



CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

- 20.1. A emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco.
- 20.2. O relatório completo de classificação de risco será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação pela Agência de Classificação de Risco.
- 20.3. A classificação de risco será objeto de revisão e avaliação anualmente pela Agência de Classificação de Risco até o resgate integral dos CRI, sendo que os respectivos relatórios serão disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do seu recebimento.
- 20.4. Para fins do disposto no artigo 7º, parágrafo 7º da Instrução CVM nº 414, a Emissora não estará obrigada a atualizar, a cada período de 3 (três) meses, o relatório elaborado pela Agência de Classificação de Risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.
- 21.2. Na hipótese de qualquer disposição ao presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 21.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob a penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.
- 21.4. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da operação, poderão ser alterados sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 21.5. O presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão porque nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – COMUNICAÇÕES

22.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT e/ou e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), nos endereços mencionados nas definições deste Termo. Cada Parte deverá comunicar a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

Para a Securitizadora:

ISEC SECURITIZADORA S.A

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-010 - São Paulo – SP

At.: Fernando Pinilha Cruz / Juliane Effiting

Telefone: 11 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br

juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717 - 10º andar

CEP: 04530-001 - São Paulo – SP

At.: Sr. Emilio Alvarez Neto

Telefone: (11) 3048-9784

E-mail: fiduciario@slw.com.br

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – FORO

23.1. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem, para dirimir quaisquer disputas ou controvérsias que possam surgir entre elas decorrentes ou relacionadas à interpretação ou cumprimento do presente Termo, o foro central da Comarca de São Paulo/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

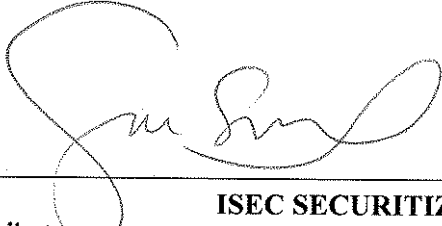
O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

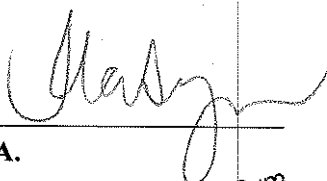
(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)



(Página 1/1 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., de 18 de outubro de 2019.)



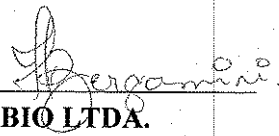
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Giselle dos Santos Oliveira Emissora
CPF. 322.915.798-27
RG. 40.314.719-0



Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30
Diretora

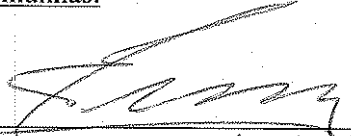


SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
Douglas Constantino Pereira Agente Fiduciário
Diretoria



Fabiana Alves de Mira Bergamini
Diretoria

Testemunhas:



Nome: EDSON M. VENTURAS
RG: 23.998.43-9
CPF: 216.645.08-75



Nome: BRUNO MENEGUIM PEREIRA
RG: 46.658.869-2
CPF: 381.908.388-16



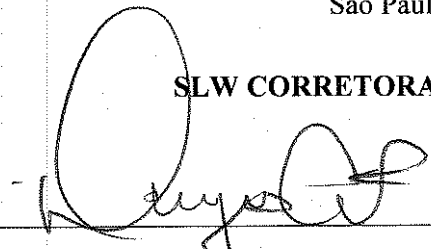
ANEXO I
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
(ITEM 15, ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na Cidade São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente “Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 50ª Série da 4ª Emissão (“Emissão”) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a Emissora, também na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.” celebrado nesta data.

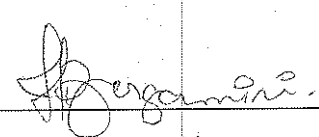
São Paulo, 18 de outubro de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nome:
Cargo:


Douglas Constantino Ferreira
Diretoria

Nome:
Cargo:


Fabiana Alves de Mira Bergamini
Diretoria

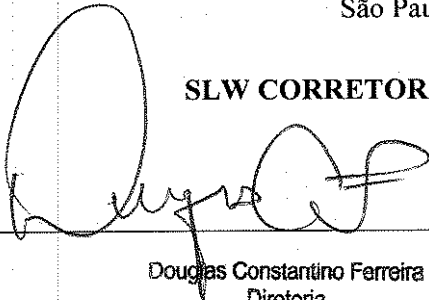


ANEXO II
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
(ITEM 15, ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na Cidade São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob a Forma Escritural", celebrada em 18 de outubro de 2019, com a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora") ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A." ("CRI" e "Termo", respectivamente), celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos CRI, sendo que estes foram lastreados pela CCI por meio do Termo, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo, o REGIME FIDUCIÁRIO pela Emissora, no Termo, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que lhe foi entregue para custódia: a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, 1 (uma) via original, "não negociável", da CCB, e 1 (uma) via original deste Termo, os quais encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

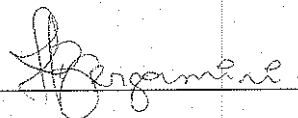
São Paulo, 18 de outubro de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.



Nome:
Cargo:

Douglas Constantino Ferreira
Diretoria



Nome:
Cargo:

Fabiana Alves de Mira Bergamini
Diretoria



ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA
(ITEM 15, ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

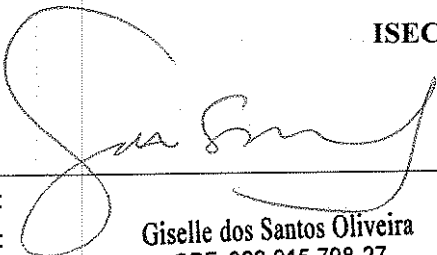
ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 50ª Série da 4ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos, também na qualidade de coordenador líder, que verificou em conjunto com a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A." celebrado nesta data.

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

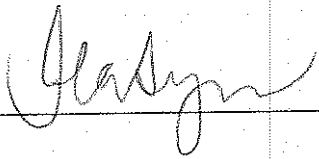
Nome:

Cargo:


Giselle dos Santos Oliveira
CPF. 322.915.798-27
RG. 40.314.719-0

Nome:

Cargo:


Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30
Diretora



ANEXO IV
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
(ITEM 15, ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

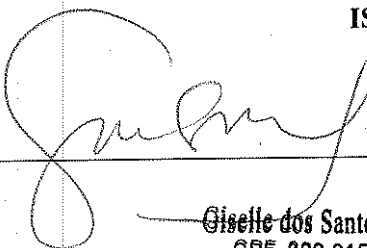
ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de distribuidor da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 50ª Série de sua 4ª Emissão ("Emissão"), nos termos do inciso I, do artigo 9º da Instrução CVM 414, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, também na qualidade de Securitizadora, em conjunto com **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A." celebrado nesta data.

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

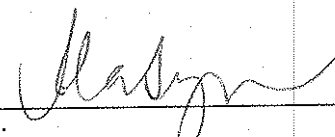
Nome:

Cargo:


Giselle dos Santos Oliveira
CPF, 322.915.798-27
RG, 40.314.719-0

Nome:

Cargo:


Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30
Diretora



ANEXO V
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO

CRI				
Mês	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Taxa Mensal	Pagamento de Juros
001	11/11/2019	12/11/2019	0,0000%	Sim
002	10/12/2019	11/12/2019	0,0000%	Sim
003	10/01/2020	13/01/2020	0,0000%	Sim
004	10/02/2020	11/02/2020	0,0000%	Sim
005	10/03/2020	11/03/2020	0,0000%	Sim
006	13/04/2020	14/04/2020	0,0000%	Sim
007	11/05/2020	12/05/2020	0,0000%	Sim
008	10/06/2020	12/06/2020	0,0000%	Sim
009	10/07/2020	13/07/2020	0,0000%	Sim
010	10/08/2020	11/08/2020	0,0000%	Sim
011	10/09/2020	11/09/2020	0,0000%	Sim
012	13/10/2020	14/10/2020	0,0000%	Sim
013	10/11/2020	11/11/2020	0,0000%	Sim
014	10/12/2020	11/12/2020	0,0000%	Sim
015	11/01/2021	12/01/2021	0,0000%	Sim
016	10/02/2021	11/02/2021	0,0000%	Sim
017	10/03/2021	11/03/2021	0,0000%	Sim
018	12/04/2021	13/04/2021	0,0000%	Sim
019	10/05/2021	11/05/2021	0,0000%	Sim
020	10/06/2021	11/06/2021	0,0000%	Sim
021	12/07/2021	13/07/2021	0,0000%	Sim
022	10/08/2021	11/08/2021	99,9000%	Sim
023	10/09/2021	13/09/2021	0,0000%	Sim
024	11/10/2021	13/10/2021	0,0000%	Sim
025	10/11/2021	11/11/2021	0,0000%	Sim
026	10/12/2021	13/12/2021	0,0000%	Sim
027	10/01/2022	11/01/2022	0,0000%	Sim
028	10/02/2022	11/02/2022	0,0000%	Sim
029	10/03/2022	11/03/2022	0,0000%	Sim
030	11/04/2022	12/04/2022	0,0000%	Sim
031	10/05/2022	11/05/2022	0,0000%	Sim
032	10/06/2022	13/06/2022	0,0000%	Sim
033	11/07/2022	12/07/2022	0,0000%	Sim
034	10/08/2022	11/08/2022	0,0000%	Sim
035	12/09/2022	13/09/2022	0,0000%	Sim
036	10/10/2022	11/10/2022	0,0000%	Sim



CRI

Mês	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai Mensal	Pagamento de Juros
037	10/11/2022	11/11/2022	0,0000%	Sim
038	12/12/2022	13/12/2022	100,0000%	SIM



ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**
Endereço: na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 50.657.675/0001-86
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Fabiana Alves de Mira Bergamini e Douglas Constantino Ferreira
Número do Documento de Identidade: RG 17.637.771-2/SSP/SP e CI 02314987271-DETRAN-SP
CPF nº: 116.149.328-08 e 295.591.758-31

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 4ª
Número da Série: 50ª
Emissor: ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08
Quantidade: **11.700**
Forma: Nominativa escritural

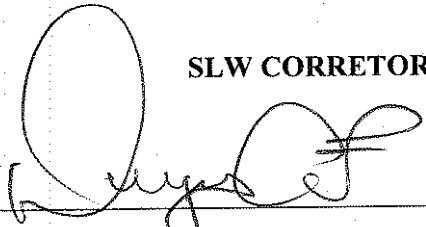
Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente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

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

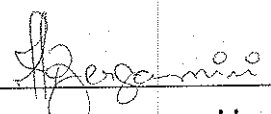
Nome:

Cargo:


Douglas Constantino Ferreira
Diretoria

Nome:

Cargo:


Fabiana Alves de Mira Bergamini
Diretoria



ANEXO VII
DEMAIS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	IF	ISIN	Apelido	Empresa	Status	Série/ Emissão	Tipo2	ICVM	Agente Fiduciário	Escriturad or	Banco Liquidante	Banco Patrimônio Separado	Coordena dor Líder	Data de Emissão	Vencimento	1ª Data de Aniversário
CRI	14001053 17	BRNSECCR DD5	GUARESCH I	NOVASEC	Default	14/jan	Única	476	SLW CVC	BRADESCO	BRADESCO	BRADESCO	SLW CVC	25/04/2014	25/04/2019	24/05/2014
CRA	CRA01800 251	BRIMWLC RA028	HORITA II	ISEC	Ativo	03/jan	Única	476	SLW CVC	SLW CVC	BRADESCO	BRADESCO	Banco Fator S.A	21/06/2018	21/12/2020	20/12/2018



ANEXO VIII
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

