9º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 48ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Casa de Pedra"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 33.2.0064417-1 ("Agente Fiduciário" ou "Simplific Pavarini"),

Adiante designados em conjunto como "Partes" e, isoladamente como "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

Para a celebração deste instrumento, as Partes supra qualificadas levaram em consideração as declarações que seguem que aceitam como fiel expressão da verdade e de suas vontades, tendo em vista que:

(i) A Habitasec Securitizadora S.A. realizou a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI"), por meio de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 20 de fevereiro de 2015 ("Termo de Securitização"), conforme aditado em (i) 30 de junho de 2016, (ii) 19 de dezembro de 2016, (iii) 14 de fevereiro de 2017, (iv) 20 de maio de 2017, (v) 26 de dezembro de 2017, (vi) 23 de janeiro de 2018, (vii) 19 de junho de 2019 e (viii) 17 de junho de 2019;

(ii) Sem prejuízo das disposições estabelecidas no Termo de Securitização, em 26 de Julho de 2019, foi celebrada Assembleia Geral de Titulares dos CRIs da 48ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra ("AGT"), onde foi deliberado e aprovada a substituição do Escriturador e do Banco Liquidante, bem como a alteração da remuneração do Agente Fiduciário;

(iii) Em decorrência das disposições supramencionadas, as Partes têm interesse em aditar o Termo de Securitização para refletir as deliberações aprovadas na AGT.

Resolvem as Partes, na melhor forma do direito, celebrar o presente *"9º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A."* ("9º Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

Os termos utilizados no presente 9º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização, conforme já alterado, e passam a fazer parte integrante dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. Pelo presente 9º Aditamento, as Partes decidem:

(i) alterar o item "1.1. Definições" do Termo de Securitização, a fim de refletir a substituição do Escriturador, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Escriturador":	**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n. º 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;

(ii) alterar o item "1.1. Definições" do Termo de Securitização, a fim de refletir a substituição do Banco Liquidante, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Banco Liquidante":	**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n. º 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI;

(iii) alterar o item 10.4. da Cláusula Décima do Termo de Securitização, a fim de refletir a nova remuneração do Agente Fiduciário, passando a vigorar com a seguinte redação:

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: *Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá, a título de honorários, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º Dia Útil após a assinatura do 9º Aditamento ao Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até sua efetiva substituição.*

10.4.1. *No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, bem como solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à; (i) execução de garantias; (ii) comparecimento em reuniões*

formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

10.4.1.1. *Entende-se por reestruturação das condições dos CRI, as alterações relacionadas (i) às garantias, caso sejam concedidas; (ii) aos prazos de pagamento e (iii) às condições relacionadas ao vencimento antecipado.*

10.4.2. *No caso de celebração de aditamentos aos instrumentos legais relacionados à Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de titulares dos CRI, bem como horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.*

10.4.3. *Os valores adicionais devidos nas hipóteses dos itens 9.4.1 e 9.4.2 acima, serão pagos 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, do "Relatório de Horas" à Emissora.*

10.4.4. *Os honorários previstos no item 9.4, bem como as demais remunerações previstas nos itens 9.4.1. e 9.4.2., serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo (IPC-A), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculada pro rata die, se necessário.*

10.4.5. *A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS – Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza; (ii) PIS – Contribuição ao Programa de Integração Social; (iii) COFINS – Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social; e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento.*

10.4.6. *Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPC-A, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.*

10.4.7. *Os honorários e as demais remunerações adicionais previstas nesta cláusula, se aplicáveis, serão devidos mesmo após o vencimento final dos títulos emitidos, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.*

10.4.8. *A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício de sua função como representante dos*

titulares dos CRI, durante a implantação e vigência do serviço, tais como despesas com cartórios, publicações, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão, certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transportes, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas dos respectivos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.4.9. *O crédito do Agente Fiduciário pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos titulares dos CRI, que não tenham sido saldados na forma ora estabelecida, será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre os títulos emitidos na ordem de pagamento.*

2.2. Considerando o disposto no item 2.1. deste 9º Aditamento, o Termo de Securitização passará a vigorar conforme sua versão consolidada, constante no Anexo I do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Termo de Securitização, conforme já alterado, que não apresentem incompatibilidade com este 9º Aditamento ora firmado, as quais ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.2. O presente 9º Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes, seus representantes e sucessores a qualquer título, com renúncia expressa ao direito de arrependimento.

3.3. A celebração deste 9º Aditamento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes dispostas no Termo de Securitização, conforme alterado, (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual a respectiva Parte esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido obtida e apresentada à outra Parte.

3.4. Nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este 9º Aditamento, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

O presente 9º Aditamento ao Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

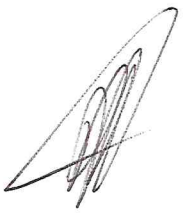
CLÁUSULA QUINTA – FORO

As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 13 de Dezembro de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinatura do "9º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A", firmado em 13 de Dezembro de 2019.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor
RG: 18.890.147-4
CPF: 250.333.968-97

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

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

TESTEMUNHAS:

Nome: Mara Cristina Lima
CPF: RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF: RG: 35.573.238-5
CPF: 370.616.918-59

ANEXO I – TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 48ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

ÍNDICE

I – PARTES 9

II – CLÁUSULAS 9

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES 9

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 16

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 17

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 20

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI 20

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 23

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 26

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIA 28

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS 28

CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO 30

CLÁUSULA ONZE- LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 36

CLÁUSULA DOZE- ASSEMBLEIA GERAL 37

CLÁUSULA TREZE- DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 39

CLÁUSULA QUATORZE– TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 41

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE 44

CLÁUSULA DEZESSEIS- REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 45

CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES 45

CLÁUSULA DEZENOVE– CLÁUSULA ARBITRAL 51

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, conj. 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários Cedidos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Escriturador":	**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n. º 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante":	**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Atualização Monetária":	Mensalmente pela variação do INCC-M até a obtenção do "habite-se"(exclusive) do empreendimento e mensalmente, a partir de 30 de outubro de 2016, pela variação do IGP-M após o habite-se(inclusive). Caso a data seja antecipada ou atrasada, serão aditadas as respectivas CCI, de maneira a refletir tal mudança de índice, independentemente de assembleia de titulares do CRI, bem como serão ajustados junto ao sistema da CETIP;
"Assembleia Geral":	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
"Banco Liquidante":	**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.764.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;
"Boletins de Subscrição":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"CETIP":	CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia eletrônica de ativos escriturais e liquidação financeira;
"CCI":	As 10 (dez) Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais emitidas pelo Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, cuja cópia encontra-se presente no anexo III deste Termo de Securitização;
"Cedente":	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.804.013/0001-00, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na rua Dr. José Montaury nº 139, 7º andar, Centro Histórico;
"Coobrigação":	A coobrigação assumida pelo Cedente, nos termos do artigo 296 do Código Civil, respondendo, solidariamente, pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários Cedidos, e assumindo a qualidade de

	coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme disposto no item 1.9 do Contrato de Cessão;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 1803-1, mantida na Agência 2028 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários Cedidos, e demais recursos destinados ao pagamento e garantia do pagamento dos CRI e dos custos da Emissão;
"Contrato de Cessão":	Contrato de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, conforme alterado, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos;
"Contratos de Compra e Venda"	Significam os contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel, firmados entre a Cedente e os Devedores para a alienação e aquisição das Unidades Comerciais;
"Contrato de Distribuição":	O "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, da 48ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.", firmado entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Cedente;
"Coordenador Líder":	O **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**;
"Créditos Imobiliários":	Significam as parcelas relativas ao preço de aquisição das Unidades Comerciais, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos Devedores à Emissora em decorrência da aquisição das respectivas Unidades Comerciais, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Compra e Venda;
"CRI":	Os Certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 48ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco;

"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Dação em Pagamento"	Instituto definido no item 3.4. abaixo.
"Data de Emissão":	01 de fevereiro de 2015;
"Devedores":	Significam pessoas físicas e jurídicas, compradores das Unidades Comerciais e, por conseguinte, devedores dos Créditos Imobiliários;
"Dia Útil":	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional;
"Documentos da Operação":	Contrato de Cessão, Escritura de Emissão, Termo de Securitização, Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição, e suas eventuais alterações, quando mencionados em conjunto;
"Emissão":	48ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimento":	Significa o empreendimento imobiliários, composto por 3 (três) torres comerciais denominadas Jurerê, Campeche e Lagoa, composto pelas Unidades Comerciais que está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 sobre o imóvel objeto da matrícula nº 45.752, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis, Santa Catarina, situado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, com entrada pela Rodovia SC 401, Km 05, Saco Grande II.
"Escriturador":	**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.764.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;
"Escritura de Emissão":	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado, em 20 de fevereiro de 2015, conforme aditado posteriormente, por meio do qual o Cedente emitiu as CCI para representar os Créditos Imobiliários Integrais;
"Eventos de Recompra Compulsória Integral":	Os eventos descritos no item 5.3 do Contrato de Cessão;
"Eventos de Recompra Compulsória Parcial":	Os eventos descritos no item 5.1 do Contrato de Cessão;

"Garantia":	A Alienação Fiduciária de Quotas e a Coobrigação, e suas eventuais alterações;
"Hipótese de Resolução da Cessão":	As hipóteses descritas no item 6.1 do Contrato de Cessão, que resolvem a cessão do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), individualmente, operada de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação ao Cedente e sem qualquer ônus ou custo para a Emissora;
"Índice ":	INCC-M até a obtenção do "habite-se" do empreendimento e mensalmente, a partir de 30 de outubro de 2016, pela variação do IGP-M após o habite-se. Caso a data seja antecipada ou atrasada, será aditado o presente instrumento para que o indexador que corrige os CRI reflita os Créditos Imobiliários, o que será realizado, independentemente de assembleia de titulares dos CRI, bem como serão ajustados junto ao sistema da CETIP;
"Instrução CVM 28/83":	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
"Instrução CVM 409/04":	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM 476/09":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009, conforme alterada;
"Investidores" e "Titulares dos CRI":	Os subscritores e detentores dos CRI, respectivamente;
"Juros Remuneratórios":	12,68% a.a. (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento ao ano);
"Lei 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Multa Indenizatória":	Multa indenizatória a ser paga na hipótese da ocorrência de qualquer Hipótese de Resolução da Cessão, o Cedente estará obrigadas a pagar à Emissora o montante correspondente ao valor presente do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s), calculado para a efetiva data de pagamento, utilizando-se para tal cálculo a taxa dos CRI, e acrescido dos encargos aplicáveis, nos termos da(s) respectiva(s) CCI, conforme disciplinado no item 6.2 do Contrato de Cessão;
"Obrigações Garantidas":	O adimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, bem como o integral,

	fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente perante a Emissora nos termos do Contrato de Cessão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento da Coobrigação, do Valor de Recompra Integral, do Valor de Recompra Individual, da Multa Indenizatória e dos custos e despesas assumidas por meio do Contrato de Cessão;
"Oferta":	Oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do § 2.º do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da ANBIMA, na forma das diretrizes específicas espedidas através da Deliberação nº 02 de 06/10/2014, nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, por se tratar de Oferta realizada com esforços restritos de distribuição;
"Patrimônio Separado":	Totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, respectivos acessórios, Garantia, incluindo a Conta Centralizadora submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme artigo 11 da Lei 9.514/97;
"Prazo de Colocação":	Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, observados os artigos 7-A e 8º da ICVM n.º 476/09;
"Recompra Facultativa":	Faculdade outorgada pela Emissora ao Cedente, consistente na recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos, pelo valor necessário à liquidação integral dos CRI, desde que o saldo devedor dos Créditos Imobiliários

	Cedidos seja inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
"Recompra Compulsória Integral":	Obrigação solidária do Cedente em pagar à Emissora o Valor de Recompra Integral caso ocorra qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral;
"Recompra Compulsória Parcial":	Obrigação solidária do Cedente em pagar à Emissora o Valor de Recompra Individual caso ocorra qualquer Evento de Recompra Compulsória Parcial;
"Regime Fiduciário":	Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos do Artigo 9º da Lei 9.514/97;
"Servicer":	**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S/A,** acima qualificada, responsável pelos serviços de administração, back-up eletrônico e gestão dos CRI;
"Valor da Cessão":	O valor a ser pago o Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme procedimentos previstos no Contrato de Cessão;
"Valor de Recompra Facultativa":	A Recompra Facultativa, pelo Cedente, dos Créditos Imobiliários Cedidos, mediante pagamento do valor correspondente ao saldo devedor dos CRI em circulação, desde que o saldo devedor total dos Créditos Imobiliários Cedidos seja inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com 15 (quinze) dias úteis de antecedência da data de recompra,;
"Valor de Recompra Individual":	Configurada a Recompra Compulsória Parcial, o Cedente deverá realizar a recompra da(s) CCI representativa(s) do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) por meio do pagamento do valor correspondente à soma do valor presente da(s) CCI objeto da recompra, calculado para a efetiva data de pagamento utilizando-se para tal cálculo a taxa dos CRI, e acrescido dos encargos aplicáveis, nos termos da(s) respectiva(s) CCI, conforme o caso;
"Valor de Recompra Integral – resgate dos CRI":	A Recompra Compulsória Integral, o Cedente deverá realizar a recompra da(s) CCI representativa(s) do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) será realizada por meio do pagamento do valor correspondente ao saldo devedor dos CRI em circulação, calculado para a data da Recompra Compulsória Integral, bem como de eventuais encargos moratórios, conforme aplicáveis; e
"Unidades Comerciais":	Significam as unidades comerciais do Empreendimento, negociadas aos

	Devedores, nos termos dos Contratos de Compra e Venda.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 48ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. A Securitizadora pagará ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos, o Valor da Cessão, que será pago com recursos oriundos da integralização dos CRI, na forma estabelecida no Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários Cedidos, de sua titularidade com valor nominal de R$ 34.326.559,24 (trinta e quatro milhões trezentos e vinte e seis mil quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários Cedidos vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas nas CCI presentes no anexo I deste Termo de Securitização, o qual faz parte integrante deste instrumento.

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários Cedidos: O controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos serão exercidos pela JURERE SC 401 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.630.884/0001-72, com sede e foro na cidade de Florianópolis, na Rua Frei Caneca, nº 17, loja, bairro Agronômica, CEP 88.025-000, até a obtenção do habite-se do Empreendimento. Após a obtenção do habite-se, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos serão exercidos por terceiro indicado pela Emissora, às expensas do Cedente.

2.5. Valor da Cessão. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão, equivale, nesta data, a R$ 23.206.042,74 (vinte e três milhões duzentos e seis mil e quarenta e dois reais e setenta e quatro centavos).

2.6. Novação: Os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI, poderão ser substituídos nas seguintes hipóteses: (i) caso após a obtenção do habite-se do Empreendimento os Devedores celebrem uma

escritura de compra e venda definitiva, com alienação fiduciária da Unidade, junto ao Cedente, com anuência da Cessionária, sendo que a alienação fiduciária da Unidade passará a garantir o respectivo Crédito Imobiliário e consequentemente dos CRI, sendo certo que a Coobrigação deixará de produzir efeitos sobre tais Créditos Imobiliários desde que exista nenhuma parcela em aberto e a alienação fiduciária da respectiva Unidade esteja formalizada e registrada no respectivo cartório de registro de imóveis; e (ii) caso seja identificado a inadimplência de qualquer parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos, o Cedente poderá indicar novos créditos decorrentes da comercialização do Empreendimento para a substituição desses, mediante correspondência solicitando tal substituição destinada a Emissora ("Novação"). A Novação de que tratam os itens acima não será objeto de deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI.

2.6.1. No caso da Novação a CCI representativa do Crédito Imobiliário a ser substituído será cancelada no sistema da CETIP, na medida em que o Cedente, em conjunto com a Emissora e a Instituição Custodiante, firmarem a nova escritura de emissão de cédula de crédito imobiliário com garantia real para representar o novo Crédito Imobiliário objeto da Novação, e ainda, seja efetuado o respectivo registro junto à CETIP e seja depositado na conta de participante da Emissora, na qualidade de titular do referido Crédito Imobiliário. Para tanto, a Emisora enviará à Instituição Custodiante a nova escritura de emissão de cédula de crédito imobiliário, cópia da escritura de compra e venda definitiva e cópia da matrícula do imóvel constando o registro da garantia real e da respectiva CCI.

2.6.2. A Emissora irá vincular as novas cédulas de crédito imobiliárias a elas entregues, no caso da Substituição e da Novação, aos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 48ª;
3. Quantidade de CRI: 69 (sessenta e nove);
4. Valor Global da Série: R$ 23.206.042,74 (vinte e três milhões duzentos e seis mil e quarenta e dois reais e setenta e quatro centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R$ 336.319,46 (trezentos e trinta e seis mil trezentos e dezenove reais e quarenta e seis centavos), na Data de Emissão;
6. Atualização Monetária: mensalmente, com base na variação do INCC-M até a obtenção do habite-se

(exclusive) do empreendimento e IGP-M após o habite-se (inclusive). A data prevista para o habite-se é maio de 2017. Caso a data seja antecipada ou atrasada, serão aditadas as respectivas CCI e o presente Termo de Securitização, de maneira a refletir tal mudança de índice, independentemente de assembleia de titulares do CRI, bem como serão ajustados junto ao sistema da CETIP. Sendo certo que após a Emissora ser comunicada sobre a expedição do Habite-se pela Devedora, o próximo evento constante na curva do CRI será calculado com base na variação do IGP-M, desde o último pagamento;

7. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI é de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 360 dias;

8. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;

9. Regime Fiduciário: Sim;

10. Sistema de Registro e Custódia Eletrônica: CETIP;

11. Data de Emissão: 20 de fevereiro de 2015;

12. Local de Emissão: São Paulo – SP;

13. Data de Vencimento Final: 22 de Janeiro de 2021;

14. Prazo de vencimento: 2163 (dois mil cento e sessenta e três) dias corridos;

15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo IV do Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização;

16. Garantia flutuante: Não;

17. Garantias: Alienação Fiduciária de Quotas, conforme definidas na Cláusula Primeira – Definições, deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Emissora: Não;

19. Carência: um mês;

20. Subordinação: não;

21. Data do primeiro pagamento de juros remuneratórios: 20 de março de 2015;

22. Data do primeiro pagamento de amortização: 20 de janeiro de 2016;

23. Forma: Escritural, sendo a sua titularidade comprovada por meio de extrato emitido pela CETIP e adicionalmente o extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão registrados para distribuição primária, custódia eletrônica e negociação secundária na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476/09.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476/09 e do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores qualificados e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados.

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, à vista, pelos investidores qualificados de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, em moeda corrente nacional ou por dação em pagamento, devendo os investidores qualificados, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8°da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Emissão deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476/09.

3.4.2. Caso a Emissão não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder (ou a Emissora, em nome do Coordenador Líder) deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1., acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor qualificado, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no respectivo Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data em que forem realizadas as respectivas integralizações dos CRI ("Preço de Integralização"). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via CETIP.

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

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O saldo do valor nominal unitário não amortizado dos CRI, acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, será pago em 71 (setenta e uma) parcelas mensais, nos valores, datas de vencimento e demais condições especificadas no anexo II deste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida em 20 de março de 2015.

Cálculo do valor nominal unitário CRI, atualizado monetariamente, remuneração e amortização dos CRI:

5.1.1. Cálculo do valor nominal unitário dos CRI, atualizado monetariamente:

VNa = VNb x C, onde:

VNa = valor nominal unitário do CRI atualizado na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = valor nominal unitário do CRI na data da emissão ou após a última Amortização Programada. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório do Índice, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma

$$C = \left(\left(\frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right)$$

i) da Data de Emissão dos CRI até a obtenção do Habite-se (exclusive), o fator da variação do INCC-M calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, onde:

NI_{n-1} = Número índice do INCC-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário do CRI;

NIn-2 = Número índice do INCC-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário do CRI.

ii) após o Habite-se (inclusive), o fator da variação do IGP-M/FGV calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma, onde:

NI_{n-1} = Número índice do IGP-M/FGV do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário do CRI;
NI_{n-2} = Número índice do IGP-M/FGV do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário do CRI.

dcp = Número total de dias corridos entre a Data de Emissão e a data de cálculo ou a data de aniversário anterior e a data de cálculo;

dct = Número total de dias corridos entre a Data de Emissão e a próxima data de aniversário ou a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário;

5.1.2. Cálculo dos juros:

J =VNa × (Fator de Juros −1), onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme Cláusula 5.1.1., acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

i = 12,6825 (doze inteiros e seis mil oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou data de aniversário anterior e a data de cálculo.

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

Considera-se como data de aniversário todo dia 20 de cada mês.

5.1.3. Cálculo da Amortização Programada mensal

$$AM_i = VNA \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right)$$

onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada. Valor em reais, calculado com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima na Cláusula 5.1.1.

Tai = i-ésima taxa de Amortização Programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

5.2. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.3. Valores e Datas de Pagamento: Os valores e datas de pagamento mensal de juros e da amortização do CRI encontram-se descritos no anexo II deste Termo de Securitização.

5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes ao CRI, sejam estes advindos dos Créditos Imobiliários e/ou co-obrigação, e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da data de vencimento.

5.5. Extinção ou Substituição do Índice de Atualização Monetária: Na hipótese de extinção ou substituição do INCC-M ou IGP-M, ou caso a sua aplicação seja proibida, por qualquer motivo, utilizar-se-á o índice que o vier a substituir.

5.5.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

5.5.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários Cedidos: Em caso de qualquer forma de antecipação de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão, tais como por meio da Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Parcial, Recompra Compulsória Integral e Multa Indenizatória, conforme previstas nas Cláusulas Quinta e Sexta do Contrato de Cessão, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta Centralizadora, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização do resgate antecipado dos CRI objeto do presente Termo de Securitização.

6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários Cedidos: A amortização extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive as hipóteses previstas no Contrato de Cessão, tais como por meio da Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Parcial, Recompra Compulsória Integral e Multa Indenizatória, conforme previstas nas Cláusulas Quinta e Sexta do Contrato de Cessão, será realizada pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula Quinta, acima.

6.3. Condições Específicas da Recompra Facultativa: A Recompra Facultativa poderá ser realizada por livre iniciativa, a recompra total dos Créditos Imobiliários Cedidos pelo Valor de Recompra Facultativa, desde que o saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos seja inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com 15 (quinze) dias úteis de antecedência da data de recompra, e pagamento do Valor de Recompra Facultativa.

6.4. Eventos de Recompra Compulsória Parcial: Serão considerados eventos de recompra compulsória com relação a cada Crédito Imobiliário, individualmente, a ocorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo:

a) aceitação, pelo Cedente, da venda ou cessão, pelos Devedores, dos direitos e obrigações decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, sem a prévia e expressa anuência da Emissora;

b) verificação, a qualquer momento, de que as informações enviadas pelo Cedente à Emissora, estavam incorretas, por qualquer motivo;

c) renegociação, pelo Cedente, de quaisquer termos e condições dos Contratos de Compra e Venda, sem a prévia e expressa anuência da Emissora;

d) caso os Créditos Imobiliários Cedidos que forem ser objeto da Novação possuam parcelas em aberto ou não possuam a alienação fiduciária da respectiva Unidade formalizada e registrada; e

e) Caso qualquer parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos permaneça inadimplente por mais de 180 (cento e oitenta) dias, desde que o respectivo crédito não seja substituído.

6.4.1. Ocorrida uma Hipótese de Recompra Compulsória Parcial, o Cedente deverá realizar a recompra da(s) CCI representativa(s) do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) por meio Valor de Recompra Individual, conforme o caso.

6.4.2. O pagamento do Valor de Recompra Individual deverá ser realizado no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados, da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Parcial, por meio de pagamento à vista, em moeda corrente nacional, por meio de depósito na Conta Centralizadora.

6.5. Recompra Compulsória Integral: Serão considerados eventos de recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários Cedidos a ocorrência de qualquer dos eventos descritos abaixo, desde que os titulares do CRI deliberem neste sentido:

(a) descumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, à restituição de eventuais valores relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos recebidos indevidamente, nos termos e prazos estabelecidos no item 3.1.1 da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão;

(b) verificação, pela Emissora, de que quaisquer das declarações prestadas pelo Cedente são falsas; ou

(c) descumprimento pelo Interveniente Anuente da obrigação de aporte de recursos descrita no item 8.2 do Contrato de Cessão.

6.5.1. Recompra Compulsória Integral será realizada por meio do pagamento Valor de Recompra Integral.

6.5.2. O Valor de Recompra Integral deverá ser realizado em moeda corrente nacional em até 7 (sete) Dias Úteis contados, do recebimento, pelo Cedente, de notificação enviada pela Emissora

solicitando o pagamento do Valor de Recompra Integral, por meio de depósito na Conta Centralizadora.

6.5.3. Realizado o pagamento do Valor de Recompra Individual ou do Valor de Recompra Integral, a Emissora concorda em retroceder imediatamente os respectivos Créditos Imobiliários Cedidos recomprados ao Cedente, cooperando em tomar as providências e formalidades cabíveis e razoáveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa, incluindo o envio de notificação para os Devedores, a ser realizada pela Emissora, conforme o caso (conforme instruções a serem enviadas por escrito à Emissora pelo Cedente), o que ocorrerá em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de tal notificação pela Emissora, que conterá instrução de pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos para que estes deixem de ser pagos na Conta Centralizadora e passem a ser pagos em conta a ser indicada pelo Cedente.

6.5.4. pagamentos recebidos pela Emissora a título de Valor de Recompra Individual ou Valor de Recompra Integral deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.5.5. Sem prejuízo das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, após a realização: (a) do pagamento do Valor de Recompra Individual ou Valor de Recompra Integral, e (b) da respectiva retrocessão dos Créditos Imobiliários Cedidos recomprados, as Partes ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições do Contrato de Cessão, seus termos ou condições, nada sendo devido por qualquer das Partes, nem mesmo a título de multa, indenização, perdas e danos, lucros cessantes, juros ou outras verbas reivindicadas sob qualquer outro pretexto ou argumento, exclusivamente com relação aos Créditos Imobiliários Cedidos objetos da Recompra Compulsória Integral ou Recompra Compulsória Parcial.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. Relatório: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data de Emissão dos CRI;

b) Saldo devedor dos CRI;

c) Data de Vencimento Final dos CRI;

d) Valor pago aos Investidores no mês;

e) Valor recebido dos Créditos Imobiliários Cedidos, discriminado: o montante esperado/previsto, o valor recebido, eventuais multas, antecipações e/ou quaisquer outros valores que tenham sido recebidos e não estivessem previstos no fluxo original de recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme previsto no Anexo deste Termo de Securitização; e

f) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários Cedidos.

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

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

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos: A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente ou Administrador dos Créditos.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e, (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a recompra compulsória ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente tomar conhecimento de após sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou

períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIA

8.1. Garantia: Em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, foi outorgada nessa data a Alienação Fiduciária de Quotas.

8.1.1. Além da Garantia previstas acima, a Emissão conta ainda com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, na conforme da Cláusula Nona abaixo.

8.1.2. Após a obtenção do habite-se do Empreendimento a Alienação Fiduciária de Quotas será extinta, desde que, cumulativamente, (a) os Créditos Imobiliários Cedidos venham a ser substituídos pelos créditos imobiliários oriundos da Novação ou recomprados pelo Cedente; e (b) o restante dos Créditos Imobiliários Cedidos que não venham a ser objeto de Novação ou recompra, sejam objeto de Pré-Pagamento ou Financiamento, tendo sido transferido para a Emissora todos os respectivos valores.

8.2. Excussão da Garantia: A Garantia será excutida, quando necessário, conforme procedimentos específicos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.

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

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários Cedidos lastro para os CRI.

9.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários Cedidos, bem como os valores obtidos com a realização da Garantia serão mantidos na Conta Centralizadora e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

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

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários Cedidos, bem como a Garantia e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

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

9.5.1. A Emissora declara que a custódia da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão, de 1 (uma) via original do Contrato de Cessão, e, ainda, 1 (uma) via do Termo de Securitização.

9.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(a) Despesas do Patrimônio Separado;

(b) Remuneração dos CRI; e

(c) Amortização Programada do valor nominal unitário dos CRI, de acordo com a tabela de Amortização Programada dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

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

9.7.1. Pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus a uma remuneração mensal de R$2.200,00 (dois mil e duzentos reais), valor corrigido anualmente pelo IGP-M (ou indique que veja a substituí-lo). Este valor mensal poderá ser paga à Emissora, ou à coligada da Emissora que realize a administração ("Taxa de Gestão do Patrimônio Separado).

CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM 28/83;

c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM 28/83;

d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no Termo de Securitização, disponibilizadas pela Emissora, ressaltando, no entanto, que o Contrato de Cessão e a Alienação Fiduciária de Quotas foram celebrados nesta data e, por esse motivo, estão pendentes de registro. Nesse sentido, enquanto não registradas, as Garantias não estão constituídas e exequíveis e não são suficientes se considerado o saldo devedor da Emissão na data de assinatura desse Termo de Securitização; e

e) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo de Securitização, reputados como verdadeiros pelo Agente Fiduciário.

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

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

b) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

c) promover a liquidação do Patrimônio Separado;

d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização;

g) manter atualizada a relação de titulares dos CRI, conforme posição emitida pela CETIP;

h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como realização dos Créditos Imobiliários Cedidos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

i) notificar os titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência do fato, na hipótese de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes a este Termo de Securitização;

j) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

k) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

l) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;

m) fornecer à Emissora termo de quitação, sempre que expressamente solicitado, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de pagamento dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;

n) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral de titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei 6.404/76, conforme alterada; e

o) nos casos de destituição e substituição da Emissora e liquidação do Patrimônio Separado, conforme instruções dos titulares dos CRI que deliberem nesse sentido, (i) declarar o vencimento antecipado dos CRI, e (ii) exigir o pagamento pelo Cedente, conforme o caso, dos valores devidos, observadas as disposições deste Termo de Securitização.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá, a título de honorários, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º Dia Útil após a assinatura do 9º Aditamento ao Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, bem como solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à; (i) execução de garantias; (ii) comparecimento em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

10.4.1.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI, as alterações relacionadas (i) às garantias, caso sejam concedidas; (ii) aos prazos de pagamento e (iii) às condições relacionadas ao vencimento antecipado.

10.4.2. No caso de celebração de aditamentos aos instrumentos legais relacionados à Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de titulares dos CRI, bem como horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

10.4.3. Os valores adicionais devidos nas hipóteses dos itens 9.4.1 e 9.4.2 acima, serão pagos 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, do "Relatório de Horas" à Emissora.

10.4.4. Os honorários previstos no item 9.4, bem como as demais remunerações previstas nos itens 9.4.1. e 9.4.2., serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo (IPC-A), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculada pro rata die, se necessário.

10.4.5. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS – Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza; (ii) PIS – Contribuição ao Programa de Integração Social; (iii) COFINS – Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social; e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento.

10.4.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPC-A, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

10.4.7. Os honorários e as demais remunerações adicionais previstas nesta cláusula, se aplicáveis, serão devidos mesmo após o vencimento final dos títulos emitidos, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

10.4.8. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício de sua função como representante dos titulares dos CRI, durante a implantação e vigência do serviço, tais como despesas com cartórios, publicações, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão, certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transportes, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas dos respectivos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.4.9. O crédito do Agente Fiduciário pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos titulares dos CRI, que não tenham sido saldados na forma ora estabelecida, será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre os títulos emitidos na ordem de pagamento.

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

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

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

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

c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no item 12.11, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas no item 10.3 acima.

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

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

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

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

10.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28/83, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

CLÁUSULA ONZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliário, Garantia e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Doze, abaixo, e na Lei 9.514/97.

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

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

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

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) dias úteis.

CLÁUSULA DOZE - ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral: Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

12.2. Convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Aplicação Subsidiária: Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. Formalidades da Convocação: A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.5. Votos: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares dos CRI ou não, observadas as disposições da Lei 6.404/76.

12.5.1. Não terão direitos a voto nas assembleias gerais, quaisquer CRI de titularidade do Cedente.

12.6. CRI em Circulação: Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Doze, "CRI em Circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos

aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.7. Presença dos Representantes: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

12.8. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. Presidência da Assembleia Geral de titulares dos CRI:A presidência da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.10. Quórum de Deliberação. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

12.11. Quórum Qualificado: As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) aos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, inclusive nos casos de renúncia ou perdão temporário; (iii) aos quóruns de deliberação dos titulares dos CRI em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares dos CRI que representem 67% (sessenta e sete por cento) dos CRI em Circulação.

12.12. Deliberações acerca da Liquidação do Patrimônio Separado: As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por titulares de CRI que representem 67% (sessenta e sete por cento) dos CRI em Circulação.

12.13. Deliberações acerca do Desdobramento dos CRI: A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

12.14. Comparecimento da totalidade dos titulares dos CRI: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

12.15. Dispensa de Convocação: É dispensada a convocação e realização de Assembleia Geral para a aprovação de atos e decisões necessários para o cumprimento de exigências legais ou de exigências apresentadas da CVM, cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes, e ainda para a alteração de erro de redação que não altere materialmente o presente Termo de Securitização e os direitos dos titulares dos CRI.

12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleia seja divergente a esta disposição.

CLÁUSULA TREZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários Cedidos e do Patrimônio Separado;

b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários Cedidos e Garantia integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos titulares dos CRI;

c) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e do Emissor, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

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

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

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

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

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

13.2. Despesas Suportadas pelos titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo.

13.3. Repasse de Rendimentos: Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositado na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, entre o período de recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos e o efetivo pagamento das parcelas dos CRI, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos aos Titulares dos CRI, líquidos de tributos, ressalvado a esta os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.4. Responsabilidades dos titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

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

(ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1 abaixo.

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

CLÁUSULA QUATORZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

14.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

14.1.2. Não há, para fins de aplicação do dispositivo legal acima mencionado, uniformidade de interpretação a respeito da definição e abrangência do termo "remuneração". De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 37, parágrafo 9º, e artigo. 44, parágrafo único, II, da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, mas não o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, o qual deve ser tributado pelo Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

a) até 180 dias, 22,5%;

b) de 181 a 360 dias, 20%;

c) de 361 a 720 dias, 17,5%; e

d) acima de 720 dias, 15%.

14.1.3. Particularmente no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas, pode haver argumentos para se sustentar que o referido ganho de capital deve ser tributado na forma de "ganho líquido", sujeitando-se ao imposto de renda à alíquota de 15% e havendo retenção na fonte à alíquota de 0,005%, o qual deve ser posteriormente compensado com o imposto de renda pago pela pessoa física.

14.1.4. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

a) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") da pessoa jurídica investidora. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração. Aplicam-se, aqui, os mesmos comentários feitos acima a respeito da interpretação da Secretaria da Receita Federal do Brasil quanto à tributação dos ganhos de capital auferidos na alienação ou cessão do CRI e a eventual possibilidade de outra linha de interpretação;

b) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI não devem estar sujeitos à incidência destas contribuições, ou devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota zero, dependendo do regime de apuração dessas contribuições ao qual o Investidor se sujeita.

É importante ressalvar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação

pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

14.1.5. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, 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 também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias especificas do Investidor.

14.1.6. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos a tributação.

14.1.7. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000):

a) investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF sobre a remuneração produzida por CRI;

b) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20%, os rendimentos, exceto aqueles referidos no item a) acima, decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15%, inclusive no caso de operações realizadas no mercado de balcão ou em bolsa;

c) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20%, os rendimentos, exceto aqueles referidos no item a) acima, decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, acima descritas; e

d) independentemente das características do Investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio

à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25%, por meio de decreto presidencial.

14.2. IOF: Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.330/2010. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo;

14.2.1. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") não incide sobre investimentos em CRI com prazo superior a 30 dias. No entanto, se houver resgate, cessão ou repactuação de CRI em prazo inferior a 30 dias, o IOF/TVM incide à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% ao dia, por meio de decreto presidencial.

14.2.2. Lei nº 12.431: Sem prejuízo do disposto acima caso o CRI atenda ao disposto na Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011:

a) ficará reduzida a 0 (zero) a alíquota do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea "a" do § 2o do artigo 81 da Lei no 8.981, de 20 de janeiro de 1995, produzidos pelo CRI, quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); e

b) a alíquota do IOF/Câmbio ficará reduzida para 0 (zero).

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, após a autorização dos titulares dos CRI, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZESSEIS - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do anexo III.

CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Rua Iguatemi nº 192, Conj 152, Itaim Bibi
São Paulo – SP – CEP 01451-010
At.: Rodrigo Arruy e BackOffice
Telefone: (11) 4562-7080
Correio eletrônico: contato@cpsec.com.br; rarruy@nminvest.com.br

Para o Agente Fiduciário
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, Itaim Bibi
São Paulo – SP – CEP 04534-002
At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira
Telefone: (11) 3090-0447
Correio eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br

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

de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZOITO – RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários Cedidos, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários Cedidos representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos e/ou da liquidação da Garantia previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois

de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Cedidos e sua Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

c) Risco de crédito dos Devedores e do Cedente: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado nos Devedores e no Cedente. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores e do Cedente de cumprir com suas obrigações previstas nos Contrato de Compra e Venda e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pelos Devedores e pelo Cedente, da obrigação de pagar os valores devidos poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência da Garantia outorgadas e vinculadas ao pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos.

d) 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.

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

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários Cedidos e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários Cedidos, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários Cedidos não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

h) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários Cedidos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

i) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar

oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos dos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

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

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

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

m) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos

Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

n) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

o) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos titulares dos CRI por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

q) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

r) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não

foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476/09 estão sujeitos à restrições a negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

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

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

u) Risco de não realização de Auditoria Jurídica: Não foi realizada qualquer auditoria jurídica nos Créditos Imobiliários, no Empreendimento, no Emissor e/ou na GCR. Deste modo, na presente data não é possível afirmar que inexistirão gravames que possam vir prejudicar direta e/ou indiretamente a Emissão.

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

18.1.1. A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

CLÁUSULA DEZENOVE – CLÁUSULA ARBITRAL

19.1. Arbitragem: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil, sendo certo que qualquer disputa, conflito, controvérsia ou reclamação oriunda ou relativa a este Termo de Securitização, inclusive quanto ao seu

cumprimento, execução e interpretação de seus termos ("Disputa") será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

19.1.1. A arbitragem será administrada pelo Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil – Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara"), em vigor na data do requerimento de arbitragem.

19.1.2. A Disputa será decidida por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), sendo 1 (um) deles nomeado pela requerente e 1 (um) nomeado pela requerida de acordo com o Regulamento da Câmara. Os árbitros nomeados indicarão, no prazo de 15 (quinze) dias, o terceiro árbitro, que será o Presidente do Tribunal Arbitral, não sendo necessário que ele seja membro do Corpo de Árbitro da CCBC. No caso de uma das Partes não nomear um árbitro ou no caso de os árbitros nomeados por elas não chegarem a um consenso quanto à nomeação do terceiro árbitro dentro do prazo estipulado no Regulamento da Câmara, caberá ao Presidente da CCBC realizar tal nomeação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do pedido, por escrito, de qualquer uma das Partes.

19.1.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1996. O Tribunal Arbitral deverá decidir a Disputa com base nas disposições deste Termo de Securitização e apenas caso não haja disposição contratual com base na legislação brasileira aplicável, sendo vedado o julgamento por equidade. Qualquer decisão do Tribunal Arbitral deverá ser fundamentada, feita por escrito e vinculativa entre as Partes. A sentença parcial e/ou final, e qualquer outra decisão do Tribunal Arbitral, serão finais, definitivas e obrigarão as Partes e seus sucessores.

19.1.4. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, qualquer das Partes poderá recorrer ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares ou de urgência para de proteção de direitos para garantia do resultado útil da arbitragem, previamente à instituição da arbitragem, (iii) executar qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Termo de Securitização, e (iv) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral. As Partes reconhecem que o Tribunal Arbitral poderá, na hipótese do item (ii) supra, decidir sobre a concessão da medida cautelar ou de urgência pleiteada ao Judiciário, ou sobre a manutenção ou

revogação de eventual liminar ou cautelar concedida.

19.1.5. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo como exclusivamente competente para analisar e julgar as questões previstas no subitem 20.1.4. acima, bem como para qualquer outra medida judicial cabível de acordo com a Lei nº 9.307/96.

19.1.6. A propositura de qualquer medida judicial prevista nesta cláusula não será considerada como renúncia à cláusula de arbitragem ou à absoluta jurisdição do Tribunal Arbitral.

19.1.7. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

19.1.8. As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

19.1.9. O Tribunal Arbitral fica desde já autorizado a decidir sobre questões que se relacionem com esse Termo de Securitização, mas cujas obrigações constem de outros instrumentos, podendo, conforme o caso, proceder à consolidação de procedimentos de arbitragem que tenham sido instaurados posteriormente com fundamento nesses instrumentos. A competência para reunião de procedimentos caberá ao Tribunal Arbitral que for constituído primeiramente, o qual deverá, ao decidir sobre a conveniência da consolidação, levar em consideração que: (i) a nova disputa possua questões de fato ou de direito em comum com a disputa pendente; (ii) nenhuma das Partes da nova disputa ou da disputa pendente sejam prejudicadas; e, (iii) a consolidação na circunstância não resulte em atrasos injustificados para a disputa pendente. Qualquer determinação de consolidação emitida por um tribunal arbitral será vinculante às Partes envolvidas nos procedimentos em questão.

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

20 de fevereiro de 2015

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 48ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: DIRETOR

Nome:
Cargo:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/ME:

Nome:
CPF/ME:

ANEXO I
CCI

		87	88	91	92	95
Data de Emissão		17/07/2019	17/07/2019	17/07/2019	17/07/2019	17/07/2019
Local		PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS
Série CCI		FIISC401	FIISC401	FIISC401	FIISC401	FIISC401
Nº CCI		87	88	91	92	95
Tipo CCI		INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL
Fração		100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%
Emissor		FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ		12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00
Custodiante		SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA
CNPJ		15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01
Identificação do Imóvel	**Endereço Empreend.**	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401
	Nº	Km05	Km05	Km05	Km05	Km05
	Bairro	Saco Grande II	Saco Grande II	Saco Grande II	Saco Grande II	Saco Grande II
	Cidade/Estado	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC
	CEP	88032-000	88032-000	88032-000	88032-000	88032-000
Devedor	**Nome Cliente**	GUSTAVO VILLAR MELLO GUIMARÃES	ROBERTO DE SOUSA ANTUNES FILHO	ANITA MARIA PETRY	MARIA HELENA PETRY MAKOWIECKY	ANTONIO FERNANDO WESTPHAL
	CPF	694.558.990-00	056.108.669-95	290.749.329-91	290.735.029-34	623.178.579-34
	Naturalidade	PF	PF	PF	PF	PF
Oficial de Imóveis		Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC
Nº matrícula Imóvel		160.508	160.516	160.448	160.450	160.435
Titulo Aquisitivo		Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel
Unidade		CT.CJ. 338 J_TB	CT.CJ. 346 J_TB	CT.CJ. 226 J_TB	CT.CJ. 228 J_TB	CT.213 J_TB
Garantia		Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data Aquisição do Titulo Aquisitivo		20/01/2014	15/01/2014	30/01/2014	30/01/2014	05/03/2014
Valor da Venda		278.000,00	278.000,00	240.000,00	248.400,00	330.000,00
Valor da Emissão		58.644,74	97.323,43	62.833,65	56.188,50	75.038,72
Fluxo de Pagamentos	**Quantidade**	14	13	15	15	16
	Periodicidade	mensal	mensal	mensal	mensal	mensal
	Dt 1ª Parc	10/08/2019	15/08/2019	10/08/2019	10/08/2019	06/08/2019
Data Inicial		10/08/2019	15/08/2019	10/08/2019	10/08/2019	06/08/2019
Data Final		10/09/2020	15/08/2020	10/10/2020	10/10/2020	06/11/2020
Atualização Monetária		IGPM	IGPM	IGPM	IGPM	IGPM
Juros - Taxa Efetiva		1% ao mês	1% ao mês	1% ao mês	1% ao mês	1% ao mês

		116	117	118	119	120
Data de Emissão		17/07/2019	17/07/2019	17/07/2019	17/07/2019	17/07/2019
Local		PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS	PORTO ALEGRE/RS
Série CCI		FIISC401	FIISC401	FIISC401	FIISC401	FIISC401
Nº CCI		116	117	118	119	120
Tipo CCI		INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL
Fração		100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%
Emissor		FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ		12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00	12.804.013/0001-00
Custodiante		SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA	SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA
CNPJ		15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01	15.227.994/0004-01
Identificação do Imóvel	**Endereço Empreend.**	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401	Rodovia SC 401
	Nº	Km05	Km05	Km05	Km05	Km05
	Bairro	Saco Grande II	Saco Grande II	Saco Grande II	Saco Grande II	Saco Grande II
	Cidade/Estado	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC	Florianópolis / SC
	CEP	88032-000	88032-000	88032-000	88032-000	88032-000
Devedor	**Nome Cliente**	FARMACIA ECONOMICA LTDA ME	FERNANDO MENDES DE ALBUQUERQUE	LEONARDO MICHELON JACOBS	PATRIQUE AMBONI	RODRIGO ANTONIO SIMOES DE ALMEIDA
	CPF	01.743.960/0001-04	802.716.939-91	904.639.600-25	027.938.949-31	983.766.599-87
	Naturalidade	PJ	PF	PF	PF	PF
Oficial de Imóveis		Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC	Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis/SC
Nº matrícula Imóvel		160.518	160.511	157.031	160.474	160.481
Titulo Aquisitivo		Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel	Contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel
Unidade		CT.CJ. 348 J_TB	CT.341 J_TB	CT.CJ. 210 C_TA	CT.304 J_TB	CT.CJ. 311 J_TB
Garantia		Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data Aquisição do Titulo Aquisitivo		06/06/2014	27/02/2016	15/10/2012	27/02/2016	08/05/2014
Valor da Venda		1.300.000,00	400.000,00	945.000,00	418.480,00	385.000,00
Valor da Emissão		222.725,14	70.044,10	14.264,96	131.334,28	204.476,98
Fluxo de Pagamentos	**Quantidade**	1	10	4	12	52
	Periodicidade	mensal	mensal	mensal	mensal	mensal
	Dt 1ª Parc	01/06/2020	10/08/2019	10/08/2019	10/08/2019	05/08/2019
Data Inicial		01/06/2020	10/08/2019	10/08/2019	10/08/2019	05/08/2019
Data Final		01/06/2020	10/05/2020	10/11/2019	10/05/2020	05/05/2023
Atualização Monetária		IGPM	IGPM	IGPM	IGPM	IGPM
Juros - Taxa Efetiva		1% ao mês	1% ao mês	1% ao mês	1% ao mês	1% ao mês

ANEXO II

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI

Período	Data Original	Data Pagamento	%	Paga Juros?
0	20/02/2015	20/02/2015		
1	20/03/2015	24/03/2015	0,0000	S
2	20/04/2015	23/04/2015	0,0000	S
3	20/05/2015	22/05/2015	0,0000	S
4	20/06/2015	23/06/2015	0,0000	S
5	20/07/2015	22/07/2015	0,0000	S
6	20/08/2015	24/08/2015	0,0000	S
7	20/09/2015	22/09/2015	0,0000	S
8	20/10/2015	22/10/2015	0,0000	S
9	20/11/2015	24/11/2015	0,0000	S
10	20/12/2015	22/12/2015	0,0000	S
11	20/01/2016	22/01/2016	2,6645	S
12	20/02/2016	23/02/2016	2,9073	S
13	20/03/2016	22/03/2016	3,1169	S
14	20/04/2016	25/04/2016	3,0283	S
15	20/05/2016	24/05/2016	2,0640	S
16	20/06/2016	22/06/2016	4,1289	S
17	20/07/2016	22/07/2016	3,7229	S
18	20/08/2016	23/08/2016	3,9018	S
19	20/09/2016	22/09/2016	2,4806	S
20	20/10/2016	24/10/2016	2,8819	S
21	20/11/2016	22/11/2016	2,5725	S
22	20/12/2016	22/12/2016	4,8698	S
23	20/01/2017	24/01/2017	3,7367	S
24	20/02/2017	22/02/2017	2,0282	S
25	20/03/2017	22/03/2017	4,7989	S
26	20/04/2017	25/04/2017	3,4979	S
27	20/05/2017	23/05/2017	2,6137	S
28	20/06/2017	22/06/2017	26,5192	S
29	20/07/2017	24/07/2017	9,5350	S
30	20/08/2017	22/08/2017	6,2058	S
31	20/09/2017	22/09/2017	3,4741	S
32	20/10/2017	24/10/2017	6,1230	S
33	20/11/2017	22/11/2017	3,2783	S
34	20/12/2017	22/12/2017	7,8756	S
35	20/01/2018	23/01/2018	8,5933	S
36	20/02/2018	22/02/2018	16,0142	S
37	20/03/2018	22/03/2018	18,7541	S
38	20/04/2018	24/04/2018	11,1953	S
39	20/05/2018	22/05/2018	9,5445	S
40	20/06/2018	22/06/2018	15,0251	S
41	20/07/2018	24/07/2018	11,8300	S
42	20/08/2018	22/08/2018	5,3807	S
43	20/09/2018	24/09/2018	5,8159	S
44	20/10/2018	23/10/2018	6,5141	S
45	20/11/2018	22/11/2018	7,5571	S
46	20/12/2018	24/12/2018	8,5000	S
47	20/01/2019	22/01/2019	5,9597	S

48	20/02/2019	22/02/2019	3,4261	S
49	20/03/2019	22/03/2019	3,8111	S
50	20/04/2019	23/04/2019	2,4780	S
51	20/05/2019	22/05/2019	3,8623	S
52	20/06/2019	24/06/2019	17,8100	S
53	20/07/2019	23/07/2019	5,1942	S
54	20/08/2019	22/08/2019	3,4058	S
55	20/09/2019	24/09/2019	3,6304	S
56	20/10/2019	22/10/2019	3,8773	S
57	20/11/2019	22/11/2019	4,1502	S
58	20/12/2019	24/12/2019	8,1872	S
59	20/01/2020	22/01/2020	3,7647	S
60	20/02/2020	26/02/2020	5,6542	S
61	20/03/2020	24/03/2020	6,1288	S
62	20/04/2020	23/04/2020	5,8433	S
63	20/05/2020	22/05/2020	6,3454	S
64	20/06/2020	23/06/2020	68,3619	S
65	20/07/2020	22/07/2020	21,9661	S
66	20/08/2020	24/08/2020	54,4082	S
67	20/09/2020	22/09/2020	43,5596	S
68	20/10/2020	22/10/2020	59,3181	S
69	20/11/2020	24/11/2020	57,3994	S
70	20/12/2020	22/12/2020	7,9003	S
71	20/01/2021	20/01/2021	100,0000	S

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente ("Instituição Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE do (i) INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL; e do (ii) INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, firmado em 20 de fevereiro de 2015, pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.804.013/0001-00, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na rua Dr. José Montaury nº 139, 7º andar, Centro Histórico, e pela Instituição Custodiante ("Escrituras de Emissão"), por meio dos quais 10 (dez) cédulas de créditos imobiliários integrais ("CCI"), as quais lastreiam a 48ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, Conj. 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que (i) lhe foi entregue para custódia as Escrituras de Emissão pelas quais foram emitidas as CCI e que, conforme disposto neste Termo de Securitização esta se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., acima qualificada ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo" ou "Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997, e, (ii) as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 13 de Dezembro de 2019.

_____

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo: