

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA  
3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ALTERE SECURITIZADORA  
S.A.**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da 1ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A. ("Termo" e "CRIs", respectivamente), as partes ("Partes"):

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora")

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário, e doravante assim designado, de outro lado;

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) **A SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.**, atual denominação social de *Mérito Business Participações S.A.*, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, 6.594, 14º andar (parte), sala 1.402, CEP 30110-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.958.828/0001-85 ("Devedora") tem objeto a aprovação desenvolvimento, construção, incorporação e exploração comercial do Loteamento Nogueira, representado pela área de 133.230,34m<sup>2</sup> do imóvel urbano denominado Nogueira, situado no Município de São Brás do Suaçui/MG;
- b) A Devedora atua, portanto, no setor de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e pretende executar obras e serviços para desenvolver empreendimento imobiliário residencial "Projeto Condomínio Nogueira" ("Empreendimento");

- Imobiliário”), no imóvel matriculado sob nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais (“Imóvel”);
- c) A fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a Devedora emitiu, em 13 de setembro de 2017, em favor da Multipar Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Professor Magalhães Drumond, 15, 5º andar, sala 502, CEP 30350-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.805.801/0001-73 (“Cedente”) 60 (sessenta) debêntures simples de sua 1ª emissão, no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Debêntures”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da 1ª (primeira) Emissão da SPE Nogueira Incorporadora S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”);
- d) A titularidade, dos direitos e as obrigações das Debêntures, incluindo o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e das Garantias, conforme abaixo definidas (“Créditos Imobiliários”) foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 3ª Emissão da Emissora (“CRI”);
- e) Após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário de nº 70.080-1, série única (“CCI”), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 70.080-1 sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado em 13 de setembro de 2017, pela Emissora e pelo Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º andar, inscrita

no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente);

- f) A Emissora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os CRI objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI, por meio e nos termos dos "Documentos da Operação", conforme definido abaixo; e
- g) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Emissora em contrapartida à aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

RESOLVEM as Partes formalizar o presente Termo que se regerá de acordo com os seguintes termos e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

- 1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI (descrita no Anexo IX), descritos abaixo, aos CRIs de sua 1ª série da 3ª emissão ("Emissão"), conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo ("Emissão").
  - 1.1.1. A presente Emissão de CRIs é realizada em consonância com o estatuto social da Emissora.
- 1.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal total de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.
- 1.3. A identificação completa do Empreendimento Imobiliário ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo de Securitização e as características dos Créditos Imobiliários, encontram-se descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja cópia está inserida no Anexo II a este Termo de Securitização.
- 1.4. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo

sido a CCI devidamente registrada na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip UTVM ("B3"), na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

1.5. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

1.5.1. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional pela Emissora, pelo seu valor nominal unitário devidamente atualizado e corrigido desde a sua emissão, à vista, conforme a subscrição e integralização dos CRI; sendo certo que, na data em que se verificar a efetiva integralização dos CRI e o encerramento de sua oferta, conforme o item 2.4 abaixo, os recursos oriundos da integralização dos CRI permanecerão depositados na Conta corrente nº 41.341-3, Agência 001, no Banco Paulista S.A. (nº 611), de titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora"), e serão liberados após a dedução de R\$ 736.000,00 (setecentos e trinta e seis mil reais), líquidos de impostos, para pagamento de despesas incorridas, a título de deságio, sendo certo que deverá ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, fundo de reserva para pagamento dos CRI, em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Fundo de Reserva").

1.6. O valor de integralização obtido por meio da distribuição dos CRI será integralmente aplicado para pagamento do valor a ser pago pela Emissora à CEDENTE nos termos do Contrato de Cessão ("Preço de Cessão").

## **CLÁUSULA SEGUNDA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRIs E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

1. Emissão: 3ª (terceira);
2. Série: 1ª (primeira);
3. Quantidade de CRIs: 60 (sessenta);
4. Valor Global da Série: R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

5. Valor Nominal Unitário Emissão dos CRIs: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1827 dias;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE, calculado conforme a Cláusula 4.1 abaixo.
8. Juros Remuneratórios: 12,0000% (doze por cento) ao ano, base 252 dias úteis calculados conforme a Cláusula 4.2 abaixo;
9. Período de Carência Inicial: 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, conforme disposto no Anexo III deste Termo de Securitização ("Período de Carência");
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, após término do prazo de carência, conforme disposto no Anexo III deste Termo;
11. Primeiro Pagamento de Juros: em 25 de outubro de 2019, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima;
12. Primeiro Pagamento de Amortização: em 25 de outubro de 2019, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima
13. Regime Fiduciário: Sim.
14. Garantias das Debêntures: serão constituídas, no prazo de até 90 (noventa dias) contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, (i) alienação fiduciária do imóvel urbano com área de 133.230,34m<sup>2</sup> localizado no lugar denominado Nogueira, Município de São Brás do Suaçuí, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, adquirido pela Devedora por meio da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 10/07/2017 pela qual os então acionistas José Eustáquio de Paula e Vânia Vida da Silva e Paula integralizaram o imóvel ao capital da Devedora, instrumento ainda pendente de registro, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças(respectivamente, a "Alienação Fiduciária de Imóveis" e o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das

vendas dos lotes integrantes de futuro loteamento a ser instalado pela Devedora no imóvel indicado no item "i" acima, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças(respectivamente, a "Cessão Fiduciária de Recebíveis", em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, as "Garantias" e o "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia");

15. Garantias: Coobrigação da Cedente, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

16. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário no "MDA – Módulo de Distribuição de Ativos" e "CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários", respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

17. Data de Emissão: 25 de setembro de 2017;

18. Local de Emissão: São Paulo, SP;

19. Data de Vencimento Final: 25 de setembro de 2022;

20. Taxa de Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo

2.1.1. Forma: Os CRIs serão nominativos e escriturais. Nesse sentido, para todos os fins de direito, serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) extrato de deposição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, conforme o caso; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

2.1.2. Multa e Juros Remuneratórios: Na hipótese de atraso no pagamento dos CRIs, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou

qualquer índice que vier a substituí-lo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

2.1.3. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item posterior somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o pagamento integral do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data do pagamento mensal;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- c) Remuneração dos CRIs; e
- d) Amortização dos CRIs e encargos moratórios eventualmente incorridos.

2.1.4. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

#### *Da forma de distribuição dos CRI*

2.2. Os CRIs da presente Emissão destinam-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos referidos no artigo 9ª-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), e sua distribuição será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), conforme alterada, intermediada pela **FOCO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj. 171, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.329.598/0001-67 ("COORDENADOR LÍDER"), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

2.3. Os CRIs serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos do Contrato de Distribuição firmado entre a EMISSORA e o COORDENADOR LÍDER, estando automaticamente dispensados do registro de distribuição na CVM, em conformidade com a Instrução CVM 476.

2.3.1. Os CRIs somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da sua subscrição; (ii)

apenas nos mercados de balcão organizado e não organizado, excluída a negociação em bolsa; e (iii) exclusivamente entre investidores qualificados.

- 2.4. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRIs será de 6 (seis) meses a contar da data de início de distribuição ("Prazo de Colocação"), podendo ser prorrogado por iguais períodos de 6 (seis) meses até o seu encerramento, sendo que o COORDENADOR LÍDER realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.
- 2.5. Para fins de atender ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem anexos (Anexos IV, V, VI e VII) ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo COORDENADOR LÍDER, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS**

- 3.1. Os CRIs serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 3.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que ofertados em condição de igualdade a todos os investidores.

3.1.1. A integralização dos CRI será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário será acrescido de remuneração (Juros Remuneratórios e Correção Monetária), calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização. O Preço de Subscrição poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, a partir da Data Primeira Subscrição e Integralização até a data de sua efetiva integralização.

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

3.1.2. O montante total da integralização dos CRI será utilizado para pagamento do Preço de Cessão.

**CLÁUSULA QUARTA: DOS CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO**

4.1. Cálculo do Saldo Devedor unitário do CRI com atualização monetária:

O Valor Nominal Unitário dos CRIs será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata* dias úteis, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos seguintes períodos: (i) para o primeiro período de atualização, a atualização será calculada a partir da Data Primeira Subscrição e Integralização até o término do Período de Carência do Valor Nominal Unitário; (ii) para as atualizações sucessivas, as atualizações ocorrerão mensalmente até a Data de Vencimento

$$VNA = VNB \times C, \text{ onde:}$$

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C= Fator acumulado da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme segue:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{dup / dut} \right], \text{ onde:}$$

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

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.
- (ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iii) Considera-se data de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 25 (vinte e cinco) não seja dia útil;
- (iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do ativo em questão;
- (v) Os fatores resultantes da expressão:  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;
- (vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

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

$$J = VNA \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ onde:}$$

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

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado em conformidade com o item 4.1 acima, se for o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

$$FatorJuros = \left[ \left( 1 + \frac{Taxa}{100} \right)^{\frac{DP}{252}} \right], \text{onde}$$

i = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 12,0000 (doze inteiros) ao ano;

DP= Número de dias úteis. Para ativo com pagamento periódico de juros, número de dias úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização e o primeiro evento de juros; ou entre a Data de Subscrição e Integralização e a Data de Incorporação; ou entre a Data de Incorporação e o primeiro evento de juros; ou entre o último evento de juros e o próximo evento de juros;

4.3. Após o Período de Carência, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais (cada uma, uma “Parcela de Amortização”), sendo a primeira data de pagamento da Parcela de Amortização em 25 de outubro de 2019, conforme Anexo III a este Termo. A Parcela de Amortização será acrescida da parcela de remuneração referente ao último período de capitalização. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNE \times \left( \frac{Ta_i}{100} \right) \times C_i, \text{onde:}$$

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNE = Valor Nominal após a incorporação de juros em conformidade com o item 4.1 acima;

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

4.4. Considera-se data de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ou caso o dia 25 (vinte e cinco) não seja dia útil, será observado o previsto nas cláusulas 4.5 e 4.6 abaixo.

4.5. Sempre que o dia do mês correspondente à data prevista para recebimento dos Créditos Imobiliários coincida com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referente ao CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra um Dia Útil.

4.6. A prorrogação prevista no item 4.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.7. Caso o IPCA seja extinto ou considerado legalmente inaplicável aos CRI, fica estabelecido que os valores fixados no presente Termo passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), ou, na impossibilidade de utilização do referido índice, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor reflitam a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, e a Emissora. Caso, no entanto, se na data de vencimento das obrigações pecuniárias da Emissora previstas neste Termo, referentes ao Mês de Atualização, não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da EMISSORA em relação à referida parcela. Desde já, fica certo que, tão logo o índice referente à atualização da parcela do Mês de Atualização seja divulgado, as demais parcelas referentes a tal ano, até o próximo Mês de Atualização, serão reajustadas pelo índice então divulgado, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo.

## **CLÁUSULA QUINTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO**

5.1. A EMISSORA poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, independente de aprovação dos Titulares dos CRI, mediante comunicação, por escrito, os Titulares dos CRI, à B3 com cópia ao AGENTE FIDUCIÁRIO, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da realização da amortização extraordinária e/ou do resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo.

5.1.1. Exclusivamente na hipótese acima (de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRIs ao exclusivo critério da Emissora), o valor a ser pré-pago será acrescido de um prêmio equivalente a 1% (um por cento) *flat* sobre o montante pago a título de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado.

5.2. Os CRI serão (i) amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, nas hipóteses de Aquisição Facultativa Parcial das Debêntures; ou (ii) integralmente resgatados na hipótese (a) de Aquisição Facultativa Total das Debêntures, ou (b), em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em razão de Evento de Vencimento Antecipado. Em qualquer caso, os eventos descritos nos itens desta cláusula deverão ser comunicados ao Agente Fiduciário pela Emissora.

5.2.1. Para os fins da Cláusula 5.2 acima, "Aquisição Facultativa Total das Debêntures" é a aquisição, pela Devedora, da totalidade das Debêntures em circulação, as quais poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Devedora ou ser novamente colocadas no mercado.

5.3. A amortização extraordinária alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada e comunicada ao Agente Fiduciário, aos titulares dos CRIs, e à B3.

## CLÁUSULA SEXTA: OBRIGAÇÕES DA Emissora

- 6.1. A EMISSORA obriga-se a divulgar em sua página na rede mundial de computadores todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria EMISSORA, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao COORDENADOR LÍDER e ao AGENTE FIDUCIÁRIO por meio de comunicação por escrito.
- 6.2. A EMISSORA obriga-se, ainda, nos termos do Artigo 17 da Instrução CVM 476:
- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei 6.404/1976 e com as regras emitidas pela CVM;
  - b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
  - c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, mantendo os documentos na sua página por um prazo de 3 (três) anos;
  - d) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 ("ICVM 358"), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - e) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da ICVM 358, comunicando imediatamente ao intermediário líder da oferta;
  - f) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
  - g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto na alínea "d" acima.

6.3. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar as informações necessárias à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, as quais deverão ser devidamente encaminhadas ao Agente Fiduciário 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 SÉTIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

7.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo.

7.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRIs.

7.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação da Cedente e a 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 pelas obrigações inerentes aos CRIs.

7.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, do principal, juros moratórios e eventuais encargos acessórios.

7.5. 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, nos termos do Artigo 12, § Único da Lei 9.514/97.

#### **CLÁUSULA OITAVA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

- 8.1. A Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, já qualificado, que, neste ato, 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.
- 8.2. Atuando como representante dos titulares dos CRIs, o Agente Fiduciário declara:
- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
  - b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
  - c) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
  - d) que a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
  - e) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste termo de securitização de direitos creditórios, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos termos da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("Instrução CVM 583");

- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 4º da Instrução CVM 583;
- i) não possuir qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário; e
- k) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e,
- l) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo, reputados como verdadeiros pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, ter verificado a veracidade, consistência e correção das Garantias previstas na Cláusula Sétima acima.

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

8.4 Incumbe ao AGENTE FIDUCIÁRIO ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, 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) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade conforme disposto neste Termo;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRIs e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- n) comunicar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir de sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, pela Cedente ou pela Devedora, de quaisquer obrigações atinentes a qualquer dos Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, se aplicável;
- o) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- p) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) dias úteis após a solicitação da Emissora, bem como, após a comprovação de quitação dos CRIs em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;

- o) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
- p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583;
- q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM nº 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- r) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- s) comparecer à Assembleia dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas.

8.4.1. No caso de inadimplemento da Emissora e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado que quaisquer modificações das condições dos CRI ou a não adoção das medidas aqui referidas deve ser aprovada em Assembleia dos Titulares de CRI mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em circulação.

8.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) ao ano, sendo devida a primeira parcela até o 5º (quinto) dia útil após a assinatura deste Termo e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes até a Data de Vencimento ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.

8.5.1. O valor previsto acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *'pro rata temporis'*.

8.5.2. Os valores serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN); Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) incluindo quaisquer majoração das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

8.5.3 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação de suas condições após a subscrição, ou, da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário adicionalmente, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (a) a assessoria aos titulares dos CRI, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os titulares do CRI, (c) a implementação das consequentes decisões dos titulares dos CRI e da Emissora, e (d) para a execução das garantias ou dos CRI. A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado.

8.5.4. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização bem como, nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, serão cobrados, adicionalmente, o valor de R\$300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços.

- 8.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% sobre o valor devido;
- 8.5.6. As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, despachantes para obtenção de certidões, registros, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pela Emissora, observando-se que a mesma será comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.
- 8.5.7. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a assumir a gestão do patrimônio separado.
- 8.5.8. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs caso o AGENTE FIDUCIÁRIO permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.
- 8.5.9. No caso de inadimplemento da Emissora, no que tange à remuneração citada no item 8.5.1., acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRIs, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a

remuneração e as despesas reembolsáveis do AGENTE FIDUCIÁRIO, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

- 8.5.10. Caso a totalidade dos CRIs seja resgatada antecipadamente não será devida qualquer remuneração adicional ao AGENTE FIDUCIÁRIO, exceto pelos custos já incorridos até a data do resgate e que não tenham sido devidamente quitados, bem como aqueles que possam surgir após o resgate oriundos da função de Agente Fiduciário.
- 8.6. 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 e ventos, assembleia geral dos titulares dos CRIs, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 8.7. O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá ser destituído:
- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
  - b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRIs em circulação, detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI;
  - c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo e no Artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
  - d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 8.3 acima.
- 8.8. O AGENTE FIDUCIÁRIO eleito em substituição nos termos do item 8.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

- 8.9. A substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.
- 8.10. Os titulares dos CRIs poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.
- 8.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.
- 8.12. 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 de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de 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 de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e das obrigações assumidas nos documentos da oferta pública restrita.

#### **CLÁUSULA NONA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

- 9.1. Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, ou, ainda, (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 9.4, abaixo, o AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme disposto no item 8.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo Fundo de Reserva, pela Coobrigação da Cedente e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do

Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRIs venha a deliberar sobre tal liquidação.

- 9.2. 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 dos CRIs, na forma estabelecida na Cláusula Décima Primeira, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.
- 9.3. A assembleia geral dos titulares dos CRIs deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico financeira.
- 9.3.1.A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.
- 9.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos titulares dos CRIs, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 9.1 a 9.3, acima:
- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora e/ou da Cedente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, 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 e comprovadamente realizada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO; ou
  - c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure

por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

9.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberado pelos Titulares de CRI em assembleia geral, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Caso os Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado sejam transferidos ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI caberá a eles: (a) administrar os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e demais ativos que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

9.6. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e/ou não recebimento de recursos advindos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as despesas sob responsabilidade do Patrimônio Separado serão suportadas pelo próprio Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os titulares do CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e gozarão das mesmas garantias dos Créditos Imobiliários, preferindo a estes na ordem de pagamento.

#### **CLÁUSULA DEZ: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRIs**

10.1. Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRIs.

10.2. A assembleia geral dos titulares dos CRIs poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora; ou

c) por titulares dos CRIs.

10.3. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRIs far-se-á na forma do § 2º do Art. 14 da Lei 9.514/97, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

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

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

b) aos titulares de CRIs presentes.

10.5. Sem prejuízo do disposto no item 10.6, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRIs poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

10.6. O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.

10.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

10.8. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

10.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRIs a que comparecerem todos os titulares dos CRIs.

## CLÁUSULA ONZE: DESPESAS DA EMISSÃO

11.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Fundo de Reserva, da Coobrigação da Cedente e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRIs, 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 CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários, Debêntures, CCI e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii)

sejam de responsabilidade da DEVEDORA ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e

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

11.2. Serão de responsabilidade da DEVEDORA:

- a) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- b) honorários e demais verbas e despesas devidos a advogados e consultores, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, realização de diligência legal e emissão de opinião legal;
- c) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, em razão da presente oferta pública restrita; e
- d) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Emissora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável.

11.3. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, as despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, podendo a Emissora deduzir esses valores do fluxo de pagamento dos CRI, sem prejuízo do direito dos Titulares de CRI, por meio da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de cobrarem da Devedora os valores por ela devidos.

11.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora na conta indicada por esta em até 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VIII a este Termo.

## CLÁUSULA DOZE: FATORES DE RISCO

12.1. O investimento nos CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à EMISSORA, à DEVEDORA, às Garantias e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

- a) Risco da não realização da carteira de ativos: A EMISSORA é uma companhia emissora de títulos de créditos imobiliários, voltada à 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 Crédito Imobiliários representados por Debêntures, representativas da CCI que lastreia os CRIs. 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 presentes CRIs. Na hipótese da EMISSORA ser declarada insolvente, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, Debêntures e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRIs, os Titulares de CRIs 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 CRIs.
- b) Riscos relativos ao Setor de Atuação da Emissora. A atividade da Emissora está sujeita à regulamentação da CVM no que se refere a ofertas públicas. Alterações na atual regulamentação poderão gerar um aumento nos custos de securitização o que pode tornar o negócio desaconselhável do ponto de vista econômico.
- c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, e (ii) liquidação financeira das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens “i” e “ii” podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros, amortizações e demais valores devidos aos Titulares de CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados

todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

- d) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da EMISSORA. Ao longo do prazo de duração dos CRIs, 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 cada um dos créditos imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- e) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRIs. A EMISSORA depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRIs de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRIs. 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 CRIs. Caso a EMISSORA não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRIs venha a ser reduzida, a EMISSORA poderá ser afetada.
- f) Crescimento da Emissora e do seu Capital. O capital social 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 externo. 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.
- g) A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da EMISSORA. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de 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.

- h) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos da operação.
- i) Direitos dos Credores da Emissora. A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures que lastreiam a CCI, os quais constituem Patrimônio Separado. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, podendo, assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os presentes CRIs.
- i) Inadimplência da Devedora e Ausência de Coobrigação da Emissora. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pela DEVEDORA. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRIs não consta com qualquer garantia ou coobrigação da EMISSORA. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos conforme este Termo depende do recebimento das quantias devidas em função das Debêntures em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs e, portanto, o risco de crédito da presente operação concentra-se na Devedora. A ocorrência de eventos que afetam a situação econômico-financeira da DEVEDORA, assim como aqueles descritos nesta Cláusula, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamento devidos aos Titulares dos CRIs pela Emissora.
- k) Riscos Financeiros. Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRIs, causando prejuízos aos seus titulares.



- l) Risco Tributário. A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela EMISSORA ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRIs. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da CPMF ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre a movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRIs.
- m) Baixa Liquidez no Mercado Secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos presentes CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRIs poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos presente CRIs por todo o prazo da Emissão.
- n) Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária. Os presentes CRIs estarão sujeito, na forma definida neste Termo o, a eventos de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária, inclusive mas não exclusivamente na hipótese de a Devedora optar pela liquidação antecipada voluntária das Debêntures e na hipótese de extinção da taxa de juros caso não entrem em acordo com os Titulares de CRI em relação à nova taxa de juros. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRIs dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.
- n) Quórum de Deliberação nas Assembleias de Titulares de CRIs. As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRIs serão aprovadas por 50% mais um dos CRIs em circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, dependerão de aprovação por quórum qualificado. O Termo não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao titular de CRIs dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quórums previstos no Termo. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRIs pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

- o) Risco em Função de Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos documentos da operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.
- p) Risco de Realização da Oferta mesmo em caso de Colocação Parcial. A Emissão poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRIs, sendo que os CRIs que não forem colocados no âmbito da Emissão serão cancelados pela Emissora. A Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e com a CEDENTE, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente ao dos CRIs efetivamente colocados. Caso não haja a colocação da totalidade dos CRI a Emissora poderá, de comum acordo com a CEDENTE e o Coordenador Líder, cancelar a Emissão e os titulares de CRIs que já tiverem subscritos e integralizados os CRIs no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização dos CRI no prazo previsto neste Termo, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora ou pelo Coordenador Líder aos referidos titulares dos CRIs. Adicionalmente, em caso de distribuição parcial, a liquidez dos CRIs no mercado secundário poderá ser adversamente afetada.
- g) Risco de não constituição das Garantias. As garantias não estão devidamente constituídas até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e/ou exigências cartoriais. Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, a viabilidade de seu registro imobiliário está condicionada ao prévio registro do título aquisitivo da Devedora junto aos órgãos competentes. Ademais, de modo a possibilitar a completa implementação jurídica do loteamento que a Devedora pretende estabelecer na área do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis: (i) a Devedora deverá obter a sua devida aprovação perante a Municipalidade de São Brás do Suaçuí; (ii) a Devedora deverá figurar como loteadora nos documentos relativos à aprovação do empreendimento, o que poderá demandar o apostilamento ou revalidação das licenças já obtidas perante os órgãos competentes; e (iii) após a devida revalidação das licenças, aprovação do Loteamento perante a de São Brás do Suaçuí e titulação da Devedora como loteadora, o registro do loteamento no Registro de Imóveis competente poderá demandar a

liberação/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis e o seu restabelecimento com o registro de novo contrato nas matrículas dos lotes. Igualmente, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis prescinde da individualização dos lotes, o que poderá exigir revalidação de aprovações existentes ou da obtenção de novas aprovações junto aos órgãos públicos competentes, conforme acima indicado para o alcance da plena regularidade do loteamento e dos lotes a permitirem a sua comercialização. A inexistência de um projeto já aprovado pela Municipalidade de São Brás do Suaçuí é outro fator que pode reduzir o valor dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, isso porque sua avaliação considerou o projeto nos moldes apresentados para aprovação, sendo certo que a Municipalidade de São Brás do Suaçuí pode condicionar a aprovação à doação de áreas ou inclusão de área dominicais ou de infraestrutura adicionais que reduzam a área total comercializável do loteamento.

r) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. A inexistência de um projeto já aprovado pela Municipalidade de São Brás do Suaçuí é outro fator que pode reduzir o valor dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, isso porque sua avaliação considerou o projeto nos moldes apresentados para aprovação, sendo certo que a Municipalidade de São Brás do Suaçuí pode condicionar a aprovação à doação de áreas ou inclusão de área dominicais ou de infraestrutura adicionais que reduzam a área total comercializável do loteamento.

s) Verificação da Capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de Honrar suas Obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE (em função da coobrigação) de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela DEVEDORA e/ou pela CEDENTE poderá comprometer a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de cumprir as demais obrigações previstas nos documentos da operação.

- t) Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à DEVEDORA e/ou à CEDENTE. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação da regularidade do Imóvel em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.
- u) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco. Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.
- v) Risco da Formalização do Lastro dos CRI. A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das Debêntures à Emissora, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Contrato de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.
- w) Demais Riscos. Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros.

#### **CLÁUSULA TREZE: PUBLICIDADE**

- 13.1. As publicações relacionadas aos fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs serão efetuadas no jornal "o Dia" em circulação no Estado de São Paulo, devendo assim a Emissora encaminhar a referida publicação ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua publicação, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente

Fiduciário e aos titulares de CRI, alterar referido veículo, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização.

- 13.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou em outro meio autorizado pela Instrução da CVM nº 547, de 5 de fevereiro de 2014, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

#### **CLÁUSULA QUATORZE: REGISTRO DO TERMO**

14.1. O presente Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário, nos termos da declaração constante do Anexo VII deste Termo.

#### **CLÁUSULA QUINZE: DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 15.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRIs, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.
- 15.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 15.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.
- 15.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

## CLÁUSULA DEZESSEIS: NOTIFICAÇÕES

- 16.1. 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.

Se para a EMISSORA:

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**

End.: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, São Paulo, SP - CEP 01452-002

At.: Alexandre Gomide

Tel.: (11) 3299-2323

Fax.: (11) 3299-2260

*E-mail:* alexandre@alteresec.com.br

Se para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

End.: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, Bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Viviane Rodrigues / Tatiana Lima

Tel.: (11) 2172-2628 / (11) 2172-2613

Fax.: (11) 213078-7264

*E-mail:* vrodriques@planner.com.br; tlima@planner.com.br;  
fiduciario@planner.com.br

- 16.2. As comunicações serão consideradas entregues quando (i) recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo; (ii) entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (iii) após confirmação de envio de correspondência eletrônica. 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 DEZESSETE: FORO**

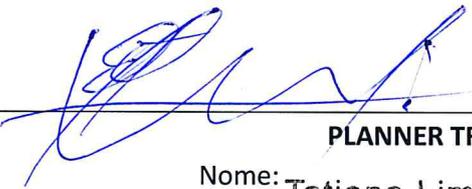
17.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo.

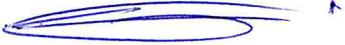
O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Altere Securitizadora S/A**  
**Felipe Wallace Simonsen**

  
\_\_\_\_\_  
**ALTERE SECURITIZADORA S/A**  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Altere Securitizadora S/A**  
**Alexandre Gomide M. dos Santos**

  
\_\_\_\_\_  
**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**  
Nome: **Tatiana Lima**  
Cargo: **Procuradora**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Cesário B. Passos**  
Cargo: **Procurador**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:  
CPF/MF n.º:

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:  
CPF/MF n.º: **Rodrigo Viana**  
**RG. 33.566.630-9**

## ANEXO I

### Descrição do Empreendimento Imobiliário

Empreendimento:	“Projeto Condomínio Nogueira”
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de aprovação, sendo lotes localizados em São Brás do Suaçui, Município de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, que será composto de casas para o público-alvo de média e baixa renda
Nº da Matrícula:	19.307
Cartório de Registro de Imóveis:	Registro de Imóveis de Entre Rios, MG
Data de Início	Março de 2019.
Data de Conclusão	Setembro de 2020.
Atual fase do projeto	Em fase de aprovação perante a municipalidade competente