

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 377ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Securizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, neste ato representada na forma de seu contrato social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário" ou "Vórtx" e, em conjunto com a Securizadora, "Partes" e, individualmente e indistintamente, "Parte");

E, como interveniente anuente,

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, n.º 2.500, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.010.660/0001-24, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Devedora").

CONSIDERANDO QUE:

- 1) a Devedora atua no mercado de incorporação e construção imobiliária e desenvolve empreendimentos imobiliários residenciais para comercialização;
- 2) a fim de viabilizar a realização, por meio de sociedades de propósito específico subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora ("SPE"), de construção imobiliária de unidades habitacionais e/ou loteamentos residenciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pelas SPE indicadas no Anexo I ("Empreendimentos Imobiliários"), a Devedora emitiu a Cédula de Crédito Bancário n.º 5013 ("CCB"), em 12 de setembro de 2016 ("Data de Emissão da CCB") com a finalidade de obter, junto à BR Partners Banco de Investimento S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.220.493/0001-17 ("BR Partners"), um financiamento no valor total de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Empréstimo" e "Valor de Principal", respectivamente), sendo que o Valor de Principal será reembolsado pela Devedora à BR Partners acrescido da Remuneração, conforme abaixo definido, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, abaixo definida, até a data do seu efetivo pagamento (o Valor de Principal em

Ouvdoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



conjunto com a Remuneração, conforme o estabelecido na CCB, e todos e quaisquer outros direitos devidos pela Devedora, ou titulados pela BR Partners ou pelo credor da CCB, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, caracterizam os “Créditos Imobiliários”);

- 3) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, foram prestadas as seguintes garantias: (i) aval da GV Holding S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, n.º 4717, Vila Imperial, CEP 15015-700, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.981.829/0001-65 (“Avalista”), conforme descrito na CCB; e (ii) cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) de direitos creditórios detidos por sociedades de propósito específico do grupo da Devedora (“SPE Fiduciárias”) constituída em favor da Securitizadora, por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” firmado nesta data (“Contrato de Cessão Fiduciária”);
- 4) os Créditos Imobiliários oriundos da CCB foram cedidos pela BR Partners à Securitizadora por meio do “*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a BR Partners, a Securitizadora, a Devedora e a Avalista, com a finalidade de formalizar a cessão pela BR Partners à Securitizadora dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB (“Contrato de Cessão”);
- 5) os recursos oriundos do Empréstimo serão desembolsados à Devedora na data de integralização dos CRI, que será uma única data (“Data de Integralização”), caso a Securitizadora receba o valor relativo à integralização dos CRI até 14:00 horas, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, sem quaisquer atualizações, caso a liquidação financeira dos CRI ocorra após às 14:00 horas;
- 6) em 12 de setembro de 2016, a Securitizadora emitiu a cédula de crédito imobiliário de n.º 001, série única (“CCI”), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado pela Securitizadora e pela Vórtx, na qualidade de instituição custodiante da CCI, nos termos da Lei 10.931 (“Escritura de Emissão de CCI” e “Instituição Custodiante”, respectivamente);
- 7) a Securitizadora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os CRI, conforme definido na cláusula 1.1 abaixo, objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI, por meio e nos termos deste Termo de Securitização e dos instrumentos jurídicos relacionados no Anexo II (“Documentos da Operação”); e
- 8) os recursos captados junto a investidores com a emissão dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, definido no Contrato de Cessão, conforme descrito nos Documentos da Operação.



RESOLVEM a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo" ou "Termo de Securitização"), com a interveniência da Devedora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514/1997, com a Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 414") e com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 476"), com o Estatuto Social da Securitizadora, e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

" <u>Agente Fiduciário</u> "	Tem o seu significado definido no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Amortização de Principal</u> "	Significa a amortização de principal, conforme descrita na Cláusula 4.1.10 do presente Termo.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ", " <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Onze deste Termo.
" <u>Avalista</u> "	Tem o seu significado definido no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Banco Liquidante</u> "	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
" <u>BR Partners</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (2) deste Termo de Securitização.
" <u>CCB</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (2) deste Termo de Securitização.
" <u>CCI</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (6) deste Termo de Securitização.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



" <u>Cessão Fiduciária</u> "	Tem seu significado definido no Considerando (3) deste Termo de Securitização.
" <u>CETIP</u> "	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de depositária de ativos escriturais e de liquidação financeira.
" <u>CETIP21</u> "	O módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela CETIP.
" <u>Código Civil Brasileiro</u> "	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Condições Precedentes</u> "	Condições estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI.
" <u>Coordenador Líder</u> "	BR Partners Banco de Investimento S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.220.493/0001-17.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Conta corrente n.º 03885-0, Agência 0910, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários.
" <u>Conta de Recebimento</u> "	A conta corrente de titularidade de cada uma das SPE Fiduciantes, de sua livre e exclusiva movimentação e utilização, listadas no Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (4) deste Termo de Securitização.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (3) deste Termo de Securitização.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 12

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



	de setembro de 2016, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (2) deste Termo de Securitização.
" <u>CRI</u> "	Significam os CRI da 377ª série da 1ª emissão da Securitizadora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514.
" <u>CRI em Circulação</u> "	Para efeitos de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Aquisição</u> "	As datas nas quais os CRI são adquiridos pela Devedora após o exercício do Direito de Exigir a Compra pelos Titulares do CRI, nos termos da Cláusula 4.1.14 deste Termo.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	12 de setembro de 2016.
" <u>Data de Integralização</u> "	A data na qual os Investidores Profissionais realizarem a integralização do valor dos CRI subscritos.
" <u>Datas de Pagamento</u> "	As datas nas quais a Remuneração se torna devida aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 4.1.10. deste Termo.
" <u>Data de Repasse</u> "	O 3º (terceiro) Dia Útil anterior a cada data de pagamento da Remuneração da CCB.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	16 de setembro de 2031.
" <u>Data de Verificação</u> "	O último Dia Útil do mês anterior a cada Data de Pagamento.
" <u>Devedora</u> "	Tem o seu significado definido no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Dia Útil</u> "	Todo e qualquer dia exceto sábados, domingo, ou feriado declarado



	nacional.
" <u>Direito de Exigir a Compra</u> "	É o direito dos Titulares do CRI em exigir que a Devedora adquira seu respectivo CRI, conforme Cláusula 4.1.14 deste Termo.
" <u>Direitos Creditórios</u> "	Tem seu significado definido na Cláusula 3.7 abaixo deste Termo.
" <u>Documentos da Operação</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (7) deste Termo de Securitização.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 377ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
" <u>Empreendimentos Imobiliários</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (2) deste Termo de Securitização.
" <u>Empréstimo</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (2) deste Termo de Securitização.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (6) deste Termo de Securitização.
" <u>Escriturador</u> "	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Oitava deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 4.1.13 abaixo deste Termo, os quais poderão ensejar vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.
" <u>Governo Federal</u> "	Governo da República Federativa do Brasil.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (6) deste Termo de Securitização.
" <u>Instrução CVM n.º 358</u> "	Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.



" <u>Instrução CVM n.º 414</u> "	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM n.º 476</u> "	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM n.º 539</u> "	Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> "	São os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão, a qualquer tempo.
" <u>Investimentos Autorizados</u> "	Investimentos em títulos de renda fixa com liquidez diária emitidos pela instituição bancária na qual a Conta de Recebimento é mantida.
" <u>Juros</u> "	Significa os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.11 do presente Termo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 10.931</u> "	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 9.514</u> "	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>MDA</u> "	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela CETIP.
" <u>Notificação de Compra</u> "	É a notificação enviada por qualquer Titular do CRI à Devedora e à Securitizadora, nos termos da Cláusula 4.1.14.1 deste Termo.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	São as obrigações garantidas pela Cessão Fiduciária, que garantem o fiel e pontual pagamento (i) dos Créditos Imobiliários e de todas as obrigações constantes da CCB e devidos pela Devedora, incluindo os valores devidos a título de principal, juros remuneratórios e atualização monetária; (ii) de todos os encargos moratórios decorrentes de eventual atraso, pela Devedora, no pagamento das obrigações devidas nos termos da CCB, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na CCB; (iii) das despesas recorrentes devidas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, dentre outros, e (iv) de todos os tributos, despesas e custos devidos pela Devedora, nos termos da CCB e demais Documentos da Operação;



" <u>Oferta Pública Restrita</u> "	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n.º 476.
" <u>Operação de Securitização</u> "	A presente Emissão de CRI com lastro nos Créditos Imobiliários.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pela CCB, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e suas garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e suas obrigações fiscais.
" <u>Preço de Aquisição</u> "	O valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, a ser pago pela Securitizadora à BR Partners para aquisição dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Preço de Integralização</u> "	Significa o preço de integralização dos CRI correspondente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre a CCB, a CCI, os Créditos Imobiliários e as garantias que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração</u> "	São o percentual da Taxa DI e os Juros fixos, considerados em conjunto.
" <u>Securitizadora</u> "	Tem o seu significado definido no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>SPE</u> "	As sociedades de propósito específico subsidiárias da Devedora e proprietárias dos imóveis onde serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários.
" <u>SPE Fiduciárias</u> "	As seguintes sociedades de propósito específico do grupo da Devedora que prestaram a garantia de Cessão Fiduciária: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – FEIRA DE SANTANA IV – SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.443.340/0002-42, com seu Contrato Social devidamente



	<p>arquivado na JUCESP sob NIRE 35.222.122.284, em sessão de 11/03/2008, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, 2500, sala 14B, Higienópolis, CEP 15085-485 e com filial na cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Avenida Getúlio Vargas, 2681, loja 06 e 07, parte C, Santa Mônica, CEP 44.077-015, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.443.340/0001-6;</p> <p>TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – LONDRINA III – SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.260.279/0003-68, com seu Contrato Social devidamente arquivado na JUCESP sob NIRE 35.222.514.808, em sessão de 04/08/2008, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, 2500, sala 47B, Higienópolis, CEP 15085-485 e com filial na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Santa Catarina, 50, sala 1403, Edifício Oscar Fuganti, Centro, CEP 86.010-470, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.260.279/0001-04; e</p> <p>TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – MONTES CLAROS I – SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.536.224/0001-97, registrada na JUCESP sob NIRE 35.222.210.213, em sessão de 30/04/2008, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, 2500, sala 06C, Higienópolis, CEP 15085-485.</p>
" <u>Taxa DI</u> "	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa Média Diária do DI (<i>base over</i>), divulgada pela CETIP e publicada em seu site www.cetip.com.br .
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de Securitização</u> "	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora.
" <u>Valor de Principal</u> "	Tem o seu significado definido no Considerando (2) deste Termo de Securitização.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
" <u>Valor Retido</u> "	A soma dos recursos recebidos do dia 1º até o último dia do mês anterior à Data do Repasse (mês fechado) existente em cada Conta de Recebimento, em virtude do pagamento dos Direitos Creditórios, em



	cada Data de Verificação, acrescidos de todos os rendimentos líquidos decorrentes de Investimentos Autorizados até a Data do Repasse, e descontados de todas as taxas e tarifas de manutenção das Contas de Recebimento do dia 1º até o último dia do mês anterior à Data do Repasse (mês fechado).
“Vórtx”	Tem o seu significado definido no Preâmbulo deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA CCI E DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

3.2. Encontra-se na CCB as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização de Principal, inclusive os percentuais de amortização.

3.3. Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB foram transferidos à Securitizadora pela BR Partners, nos termos do Contrato de Cessão.

3.4. Após a cessão mencionada na Cláusula 3.3 acima, a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.5. A Securitizadora pagará à BR Partners o Preço de Aquisição pela aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na Cláusula 4 do Contrato de Cessão.

3.6. A Devedora poderá substituir ou acrescentar sociedades de propósito específico à lista constante do Anexo I, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que (i) a sociedade substituta ou a ser acrescida seja uma subsidiária direta ou indireta da Devedora; (ii) o

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials.

Empreendimento Imobiliário desenvolvido pela sociedade substituta ou a ser acrescida tenha finalidade exclusivamente habitacional; e (iii) a sociedade substituta ou a ser acrescida apresente documento pelo qual tenha se comprometido a aderir expressamente a todas as obrigações constantes da CCB, incluindo, mas não se limitando a, todas as obrigações referentes a declarações, garantias, indenização e demais obrigações de fazer constantes na CCB.

3.6.1 No caso de substituição de sociedade de propósito específico, os custos futuros de obras dos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades substitutas que serão objeto do Empréstimo deverão ser iguais ou maiores que o valor da CCB.

3.6.2 O acréscimo ou substituição de sociedades será feito mediante o envio de notificação, por escrito, pela Devedora e pela sociedade de propósito específico detentora do empreendimento imobiliário acrescido ou substituto, ao credor dos créditos imobiliários quando do envio da notificação, conforme modelo constante do Anexo V da CCB, acompanhada dos documentos comprobatórios do cumprimento dos requisitos estabelecidos na Cláusula 3.6, sendo certo que a sociedade substituta ou a ser acrescida passará a integrar o Anexo I em até 15 (quinze) dias contados da data da notificação, exceto se houver manifestação em contrário por parte do credor, exclusivamente em razão do comprovado não atendimento dos requisitos da Cláusula 3.6, acima.

3.7. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia ao fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as SPE Fiduciárias, em caráter irrevogável e irretroatável, cederam e transferiram fiduciariamente à Securitizadora em garantia: (i) a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, dos direitos creditórios futuros, oriundos dos instrumentos particulares de venda e compra de imóvel ("Contratos de Compra e Venda") que vierem a ser firmados pelas SPE Fiduciárias com terceiros compradores ("Devedores Finais"), para comercialização das unidades listadas no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios Futuros"), integrantes dos empreendimentos imobiliários para fins habitacionais também listados no anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária ("Lotes Estoque"), bem como os Direitos Creditórios Futuros oriundos de quaisquer novos Contratos de Compra e Venda de Lotes Estoque que venham a ser objeto de distrato ou recompra, por qualquer motivo; (ii) a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, dos direitos creditórios existentes na presente data, de titularidade das SPE Fiduciárias, oriundos dos Contratos de Compra e Venda das unidades listadas no anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios Existentes") e, em conjunto com os Direitos Creditórios Futuros, os "Direitos Creditórios", integrantes dos empreendimentos imobiliários para fins habitacionais também listados no anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária ("Lotes Vendidos", sendo que os Lotes Estoque e os Lotes Vendidos serão conjuntamente designados "Lotes"), bem como os Direitos Creditórios oriundos de quaisquer novos Contratos de Compra e Venda de Lotes Vendidos que venham a ser objeto de distrato ou recompra, por qualquer motivo; e (iii) todas as receitas acessórias associadas ou decorrentes dos Contratos de Compra e Venda dos Lotes Estoque e dos Lotes Vendidos, incluindo, sem limitação, os direitos sobre a alienação fiduciária dos Lotes em garantia aos respectivos Contratos de Compra e Venda, quando for o caso, bem como os encargos, as atualizações monetárias e os juros moratórios.



3.8. As importâncias recebidas em razão da Cessão Fiduciária, oriundas do pagamento dos Direitos Creditórios, acrescidos de todos os rendimentos líquidos decorrentes de Investimentos Autorizados (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) até a Data do Repasse, e descontados de todas as taxas e tarifas de manutenção das contas correntes das SPE Fiduciantes, serão integralmente utilizadas para amortização extraordinária do Valor de Principal da CCB, até a sua liquidação final, nas condições convencionadas na CCB e de acordo com os procedimentos descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, não sendo liberados para a Devedora quaisquer valores decorrentes dos Direitos Creditórios até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente pagas.

3.9. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora deve enviar uma notificação por e-mail à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de cada Data de Verificação, que é o último Dia Útil do mês anterior a cada data de pagamento da Remuneração da CCB, informando a soma dos recursos existentes em cada conta de recebimento de titularidade de cada uma das SPE Fiduciantes, em virtude do pagamento dos Direitos Creditórios na Data de Verificação (“Valor Retido”). No 3º (terceiro) Dia Útil anterior a cada data de pagamento da CCB (“Data de Repasse”), as SPE Fiduciantes transferirão o Valor Retido existente na respectiva conta de recebimento na Data de Verificação imediatamente anterior para a Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora, para amortização extraordinária do Valor de Principal da CCB, por conta e ordem da Devedora, sub-rogando-se na parcela do crédito paga, nos termos do art. 346 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Em cada data de pagamento da Remuneração da CCB (i) a Devedora realizará, com recursos próprios, o pagamento da Remuneração da CCB na data de pagamento em questão, e (ii) a Securitizadora utilizará os recursos recebidos na Data de Repasse para amortização extraordinária do Valor de Principal da CCB, reduzindo assim o saldo devedor da CCB.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

4.1.1. Série: A Emissão será realizada em série única, que corresponde à 377ª série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora.

4.1.2. Quantidade de CRI: Serão emitidos 8.000 (oito mil) CRI.

4.1.3. Valor Total da Emissão: R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI (“Valor Total da Emissão”).

4.1.4. Valor Nominal Unitário: R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

4.1.5. Remuneração: Os CRI serão remunerados por 100% da Taxa DI adicionada dos Juros, nos termos da Cláusula 4.1.11 abaixo.



Several handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

4.1.6. Data e Local de Emissão dos CRI: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é em 12 de setembro de 2016. O local de emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.7. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP, quando estiverem eletronicamente custodiados na CETIP. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela CETIP.

4.1.8. Preço e Forma de Integralização: Os CRI serão integralmente subscritos e integralizados por um preço de integralização correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional.

4.1.9. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI, totalizando 5482 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois) dias corridos.

4.1.10. Datas de Pagamento: os pagamentos serão feitos, (i) a título de Remuneração, conforme datas definidas no Anexo III ao presente Termo de Securitização ou, caso a referida data não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente, e (ii) a título de Amortização de Principal, na Data de Vencimento. O Anexo III ao presente Termo de Securitização contém o Cronograma de Pagamentos, com todas as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização de Principal ("Datas de Pagamento"), sendo o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI devido em 18 de outubro de 2016.

4.1.11. Remuneração e Pagamento da Remuneração:

4.1.11.1. Os CRI farão jus à Remuneração equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br) – Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.1.11.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a data de desembolso da CCB ou da data do último pagamento da CCB até a data de vencimento da CCB de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNex (FatorJuros - 1)$$



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração devida a cada Data de Pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada CRI da Data de Integralização ou após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Fator DI = produtório das Taxas DI, da data de desembolso da CCB ou da última data de pagamento da Remuneração estabelecida na CCB, inclusive, até a próxima data de pagamento da Remuneração estabelecida na CCB, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo “n” um número inteiro, representando o número de Dias Úteis entre a data de desembolso da CCB (inclusive) ou da última data de pagamento da Remuneração estabelecida na CCB, inclusive, conforme o caso, até a próxima data de pagamento da Remuneração estabelecida na CCB, (exclusive);

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI_k = fator da taxa DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;



Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 2,1500 (dois inteiros e quinze centésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a data de desembolso da CCB, ou do último pagamento da Remuneração estabelecida na CCB, inclusive, e data do cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Sempre decorrerá 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos referentes aos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de quaisquer de suas obrigações estabelecidas neste Termo aos Titulares dos CRI, seja em virtude de resgate antecipado, amortização extraordinária, Evento de Vencimento Antecipado e/ou pagamento do Valor de Principal e/ou Remuneração, conforme disposto no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo III ao presente Termo.

4.1.11.3. Pagamento do Valor Principal: O pagamento do Valor Principal será realizado na Data de Vencimento dos CRI.

4.1.11.4. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não devendo ser realizado qualquer ajuste na taxa aplicada quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável e, conseqüentemente, não ocorrendo nenhuma compensação no CRI.

4.1.11.5. Nas hipóteses de extinção, congelamento ou suspensão da Taxa DI, a Securitizadora utilizará, para apuração dos valores devidos em razão dos CRI, conforme o caso, seu substituto legal ou, na falta deste, a Taxa SELIC – taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

4.1.11.6. No caso de extinção, congelamento, suspensão ou não divulgação da Taxa SELIC, deverá a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário e a Devedora, mediante consenso, uma nova forma de remuneração equivalente e deverão submeter o acordo à aprovação dos Titulares dos CRI, por meio de convocação de Assembleia de Titulares dos CRI em até 30 (trinta) dias contados da data em que nenhum dos índices listados acima estiver disponível. Caso (a) haja a aprovação para tanto pela maioria simples dos detentores dos CRI em Circulação presentes à Assembleia de Titulares dos CRI, tal nova remuneração aplicar-se-á à remuneração seguinte; (b) não haja consenso na definição da taxa durante a Assembleia de Titulares dos CRI, nova Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada para definição.

4.1.12. Amortização Extraordinária ou Resgate: A Securitizadora realizará a amortização extraordinária parcial ou resgate integral dos CRI nas hipóteses de (i) pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, o que poderá ocorrer, a critério da Devedora e sem necessidade de anuência dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 4 da CCB, e (ii) amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, o que poderá ocorrer, sem necessidade de anuência dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária e da Cláusula Terceira deste Termo. A amortização extraordinária parcial ou resgate dos CRI será realizada de acordo com os moldes operacionais da CETIP.

4.1.12.1. A Cláusula 4 da CCB prevê a possibilidade de pagamento antecipado da CCB pela Devedora, de forma parcial ou total, a partir do dia 15 de abril de 2018. Nesta hipótese, caso a Devedora opte por realizar o pagamento antecipado, a Securitizadora deverá pagar antecipadamente o saldo do Valor de Principal dos CRI, acrescido da Remuneração, além de pagar um prêmio, que não poderá ser negativo, cujo valor máximo será equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor total pago antecipadamente, caso o pagamento antecipado ocorra em 15 de abril de 2018, sendo reduzido linear e proporcional por dias decorridos entre a referida data e 15 de outubro de 2021. Caso o pagamento antecipado ocorra após 15 de outubro de 2021, não haverá o pagamento do prêmio.

4.1.12.2. Para realizar o pagamento antecipado, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão enviar uma notificação aos órgãos responsáveis pela custódia dos CRI do respectivos Titulares dos



CRI com, no mínimo, 25 (vinte e cinco) dias de antecedência da data prevista para tal pagamento, na qual deverá informar (i) se o pagamento antecipado será total ou parcial, indicando, no caso de liquidação parcial, o valor a ser amortizado; e (ii) a data de seu pagamento.

4.1.12.3. Os CRI serão amortizados extraordinariamente pela Securitizadora de forma proporcional ou resgatados de forma integral, conforme o pagamento antecipado pela Devedora seja referente à totalidade ou parte do Valor de Principal da CCB e Remuneração. Os CRI resgatados de forma integral pela Securitizadora nos termos aqui previstos serão cancelados.

4.1.12.4. Todos os recursos decorrentes do pagamento antecipado total ou parcial da CCB deverão ser integralmente utilizados pela Securitizadora para o correspondente pagamento do resgate total dos CRI ou amortização extraordinária dos CRI, alcançando, proporcionalmente e indistintamente, todos os CRI.

4.1.12.5. Em caso de pagamento antecipado parcial, será observado o período de 30 (trinta) dias entre a data do pagamento antecipado parcial anterior e a data do próximo pagamento antecipado.

4.1.12.6. O pagamento antecipado parcial deverá ser realizado em valor de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou, ainda, o valor correspondente ao saldo devedor total da dívida à época do pagamento antecipado, se inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

4.1.12.7. As amortizações extraordinárias previstas nas Cláusulas 3.8. e 3.9. acima, decorrentes da utilização das importâncias recebidas em razão da Cessão Fiduciária pelas SPE Fiduciantes, não serão sujeitas às restrições, encargos e demais disposições das Cláusula 4.1.12.1 e seguintes.

4.1.13. Vencimento Antecipado: No caso de decretação de vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora deverá resgatar integralmente os CRI. As hipóteses de vencimento antecipado da CCB, previstas na Cláusula 6 da CCB, são ("Evento de Vencimento Antecipado dos CRI"):

- a. pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou Avalista e/ou SPE Fiduciantes, direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- b. pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou Avalista e/ou SPE Fiduciantes, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- c. liquidação ou dissolução da Devedora e/ou da Avalista e/ou das SPE Fiduciantes ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- d. cancelamento, revogação ou rescisão dos Documentos da Operação, sem a observância de

seus termos;

e. sentença transitada em julgado prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer dos Documentos da Operação;

f. não pagamento pela Devedora de qual(is)quer valor(es) devido(s) ou obrigações pecuniárias devidas ao credor da CCB, relacionados à CCB e à Operação de Securitização, nas datas previstas, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data devida ou da competente notificação que expressamente determinar prazo diferente;

g. vencimento antecipado ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou Avalista e/ou SPE Fiduciárias, no mercado nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), exceto se cancelado ou sanado pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de vencimento da obrigação;

h. protesto de títulos contra a Devedora e/ou Avalista, e/ou SPE Fiduciárias, cujos valores individuais sejam superiores a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado ao credor da CCB no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto;

i. caso as declarações realizadas pela Devedora, pelas SPE Fiduciárias e/ou Avalista sejam falsas, enganosas, incorretas, incompletas ou insuficientes;

j. falta de cumprimento por parte da Devedora, durante a vigência da CCB e desde que devidamente comprovada, de leis, normas e/ou regulamentos, inclusive ambientais, que afetem ou possam afetar de forma material, a capacidade da Devedora de cumprir fiel e integralmente com suas obrigações previstas na CCB, desde que referida falta de cumprimento não seja sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que tal fato foi constatado, ou no prazo estipulado pela autoridade competente, se inferior;

k. aplicar irregularmente os recursos oriundos da CCB ou utilizá-los em destinação diversa da definida na CCB;

l. descumprimento pela Devedora e/ou Avalista e/ou SPE Fiduciárias de qualquer obrigação não pecuniária prevista na CCB e nos demais Documentos da Operação, que (i) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou (ii) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do descumprimento;



m. não cumprimento tempestivo de decisão judicial transitada em julgado, arbitral ou administrativa contra a Devedora e/ou Avalista e/ou SPE Fiduciantes, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

n. arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual seja superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores no agregado excedam a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado tempestivamente ou substituído por outra garantia, de modo relevante, que seja aceitável a exclusivo critério do credor da CCB;

o. mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;

p. caso os membros da Família Verdi deixem de deter, direta ou indiretamente, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação de emissão da Devedora. Para os fins desta alínea, entende-se por “membros da Família Verdi”, em conjunto – formado por todos ou parte dos membros - ou individualmente, os Srs. Waldemar Verdi Júnior, Giuliano Finimundi Verdi, Alessandra Escobar Verdi, Beny Maria Verdi Haddad, Ena Lúcia Escobar Verdi Caldeira, Maria Ignez Escobar Verdi, Rosy Lavinia Roquette Verdi, bem como seus descendentes e ascendentes;

q. pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Devedora, caso a Devedora esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias descritas na CCB, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

r. não cumprimento de qualquer dos seguintes Índices Financeiros (conforme definido abaixo) pela Devedora, a serem calculados pela Devedora e verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário no âmbito da Operação de Securitização de acordo com as informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Devedora. Caso a Devedora passe a não cumprir os Índices Financeiros, abaixo definidos, em decorrência única e exclusivamente de alterações de entendimentos e normas contábeis que passarem a vigorar após a emissão da CCB, desde que devidamente comprovados, a Devedora, a fim de que se evite o descumprimento dos Índices Financeiros, deverá apresentar ao Agente Fiduciário os Índices Financeiros calculados com base nos entendimentos e normas contábeis praticados no momento da emissão da CCB, apontando, neste caso, quais foram as variáveis afetadas pela nova norma;

(i) “Índice 1”



$(\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a pagar} - \text{Terrenos a Receber} - \text{Dívida SFH e FGTS}) / \text{Patrimônio Líquido} \leq 0,7$

(ii) “Índice 2”

$(\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} + \text{custos e despesas a apropriar de imóveis vendidos} - \text{Dívida SFH e FGTS}) < 0$
ou $\geq 1,3$

Onde:

Terrenos a Pagar: é o valor apresentado na conta contas a pagar por aquisição de terrenos nos demonstrativos financeiros consolidados, deduzidas as permutas físicas e financeiras.

Contas a Receber por venda de terrenos: é o valor apresentado na conta contas a receber por venda de terrenos nos demonstrativos financeiros consolidados.

Dívida Líquida: é o somatório das dívidas da Devedora em bases consolidadas, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, menos as Disponibilidades.

Disponibilidades: são os montantes de caixa e de fundo mantidos em contas bancárias e em aplicações financeiras de liquidez imediata excluídas aplicações financeiras compromissadas com a 1ª emissão de debêntures, bem como qualquer outra aplicação financeira conferida em garantia de novas operações de financiamento imobiliário.

Dívida SFH e FGTS: significa financiamento que satisfaça pelo menos uma das seguintes condições: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação; (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”; ou (iii) recursos captados junto ao FGTS por meio da emissão de títulos, nos termos previstos na Circular CEF Nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos), incluindo neste sentido a 1ª emissão de debêntures da Devedora

Patrimônio Líquido: corresponde ao Patrimônio Líquido da Devedora incluindo a conta de participação de acionistas não controladores.

Total de Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade.

Custos e despesas a apropriar de imóveis vendidos: são os indicados nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas.

Estoque Pronto: é o valor apresentado na conta “estoques” do balanço patrimonial consolidado da Devedora como “unidades concluídas”.

s. inadimplemento ou falta de medidas legais e/ou judiciais requeridas para o não pagamento de qualquer dívida líquida certa e exigível ou qualquer obrigação de pagar, segundo qualquer acordo do qual seja parte como mutuária ou avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- t. caso, por qualquer motivo, a emissão dos CRI lastreados na CCB seja suspensa ou cancelada pela CVM ou em hipótese de descaracterização do lastro dos CRI;
- u. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que impossibilitem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- v. se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que, desde que devidamente justificado, possa afetar os direitos do credor da CCB, caso estes não sejam reparados em até 60 (sessenta) dias;
- w. a Devedora transfira ou por qualquer forma ceda ou prometa ceder a terceiros os direitos e obrigações assumidos nos termos da CCB, sem a prévia anuência do credor da CCB;
- x. por qualquer forma, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer outra garantia real que venha a ser prestada no âmbito da CCB seja objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus ou gravames, sem o prévio e expresso consentimento do credor da CCB;
- y. se não for comprovado o registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão Fiduciária;
- z. se a Devedora, em cada data de pagamento da CCB, não realizar, com recursos próprios, o pagamento da Remuneração da CCB na data de pagamento em questão, ou se alguma das SPE Fiduciantes não transferir para a Conta Centralizadora a totalidade do Valor Retido existente na respectiva conta de recebimento de titularidade de cada uma das SPE Fiduciantes, oriundo do pagamento dos respectivos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e
- aa. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na incapacidade da Devedora e/ou Avalista e/ou SPE Fiduciantes de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente e de forma adversa a capacidade de pagamento, pela Devedora, de suas obrigações relativas a CCB.
- 4.1.13.1. Na ocorrência de qualquer um dos demais Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI e não verificada a eventual cura nos prazos estabelecidos nas respectivas alíneas da Cláusula 4.1.13 acima, a Securitizadora deverá convocar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado e a amortização extraordinária.



4.1.13.2. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 4.1.13.1 acima poderá optar por não declarar antecipadamente vencidas as obrigações representadas pela CCB, mediante deliberação: (i) em 1ª convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em 2ª convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria dos presentes na assembleia, ficando certo que a referida Assembleia se instalará na forma descrita na Cláusula 11.5 abaixo.

4.1.13.3. Na hipótese de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 4.1.13.2 acima, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado da CCB e exigir o pagamento do que for devido.

4.1.13.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado da CCB, a Devedora está obrigada a efetuar o pagamento do montante devido, equivalente ao saldo devedor do Valor de Principal da CCB, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou do último pagamento até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pelo credor da CCB à Devedora, sob pena de, em caso de não realizar o pagamento, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.1.14. Direito de Exigir a Compra: Os Titulares dos CRI terão a opção de, individualmente e a seu exclusivo critério, exigir que a Devedora adquira os CRI por eles detidos (“Direito de Exigir a Compra”), no todo ou em parte, a cada intervalo de 1 (um) ano, de acordo com os procedimentos descritos abaixo, sendo que a primeira data de exercício do Direito de Exigir a Compra será na Data de Pagamento de setembro de 2021 e as demais cairão na Data de Pagamento do mesmo mês dos anos subsequentes (cada uma, uma “Data de Aquisição”).

4.1.14.1. O Direito de Exigir a Compra estabelecido nesta Cláusula 4.1.14 acima será exercido de acordo com o seguinte procedimento:

a. para exercer o seu Direito de Exigir a Compra, o Titular do CRI deverá enviar uma notificação à Devedora com cópia à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo IV ao presente Termo (“Notificação de Compra”), com antecedência máxima de 30 (trinta) dias e mínima de 15 (quinze) dias de cada Data de Aquisição, por meio de e-mail ou carta registrada com aviso de recebimento, informando a quantidade dos CRI que deverá ser objeto de aquisição pela Devedora;

b. na Data de Aquisição, a Devedora providenciará o pagamento do preço de aquisição dos CRI a cada um dos Titulares dos CRI que exercer o seu Direito de Exigir a Compra, o qual será equivalente ao saldo do valor nominal não amortizado do CRI, acrescido da Remuneração incidente até a Data de Aquisição em questão; e



c. mediante o pagamento do preço de aquisição dos CRI, nos termos desta Cláusula 4.1.14, os Titulares dos CRI cujos CRI foram adquiridos outorgarão à Devedora e à Securitizadora a mais ampla e irrestrita quitação com relação às obrigações da Devedora e da Securitizadora consubstanciadas nos referidos CRI.

4.1.15. Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, e (ii) juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculado *pro rata die*.

4.1.16. Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão e a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP nas Datas de Pagamento, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.

4.1.17. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.1.18. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva Data de Pagamento de Amortização de Principal e da Remuneração não seja Dia Útil.

4.1.18.1. Entre o recebimento dos recursos referentes aos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações estabelecidas neste Termo sempre decorrerá 1 (um) Dia Útil, seja em virtude de pagamento antecipado, amortização extraordinária, Eventos de Vencimento Antecipado e/ou pagamento do Valor de Principal e Remuneração, conforme disposto no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo III ao presente Termo.

4.1.19. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão objeto de oferta restrita sob o regime de melhores esforços de distribuição com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e serão negociados no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da CETIP.



- 4.1.20. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora para o pagamento do Preço de Aquisição, descrito no Contrato de Cessão. O destino final dos recursos captados por meio da CCB será o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, cuja comprovação será feita pela Devedora à Securitizadora, mediante apresentação de declaração comprobatória das despesas incorridas e investimentos efetuados conforme o Anexo IV à CCB.
- 4.1.21. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.
- 4.1.22. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.
- 4.2. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora e/ou pelas SPE Fiduciárias, conforme o caso, diretamente na Conta Centralizadora, nas datas estabelecidas na CCB.
- 4.3. Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

- 5.1. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Cláusula 4.1.19 acima e do artigo 2º da Instrução CVM n.º 476.
- 5.2. Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.
- 5.2.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM n.º 539").
- 5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.
- 5.2.3. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM n.º 476, o início da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser



encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (se a página da CVM estiver disponível) ou por meio de protocolo físico em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. A Securitizadora e o Coordenador Líder deverão manter uma lista contendo as informações listadas no §2º, do artigo 7º-A da Instrução CVM n.º 476 durante o período de duração da Oferta Pública Restrita.

5.2.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, em uma única data, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração prevista no boletim de subscrição dos CRI e na declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões:

I – a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e

II – os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476.

5.3. A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM n.º 476, caso esta esteja disponível, ou por meio de protocolo físico em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5.4. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores, que ocorrerá na Data de Integralização.

5.4.1. Observadas as restrições de negociação acima e conforme o artigo 15 da Instrução CVM n.º 476 e desde que cumpridas todas as obrigações prevista no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476 pela emissora, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9-B da Instrução CVM n.º 539. Não será aplicável a restrição de negociação apenas entre investidores qualificados, caso a Securitizadora obtenha o registro da oferta pública perante a CVM e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais regulamentação aplicável.



5.5. Observada a Cláusula 5.4 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Securitizadora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476.

5.6. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, seguem como Anexos V, VI e VII ao presente Termo de Securitização, modelo das declarações a serem emitidas, nesta data, pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários, que são expressamente vinculados ao presente Termo de Securitização, (ii) a Cessão Fiduciária, (iii) a CCI e (iv) a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, para registro e custódia conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931.

6.2. Os Créditos Imobiliários, a CCB, a Cessão Fiduciária, a CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

6.2.1. O Patrimônio Separado será composto pela CCB, pela Cessão Fiduciária, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e pela Conta Centralizadora, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514, tratado nesta cláusula.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares dos CRI, exceto conforme os termos do artigo 76 da Medida Provisória nº 2158-35, de 24 de agosto de 2001, que dispõem que: (i) o regime fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, e (ii) a totalidade do patrimônio da Securitizadora, inclusive aquele objeto de separação, tal como o Patrimônio Separado, responde pelos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora.



CLÁUSULA SÉTIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

7.2. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

7.2.1. Para fins do disposto no item 9 do anexo III à Instrução CVM n.º 414, a Securitizadora declara que:

(a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à BR Partners a guarda e conservação da via negociável da CCB que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia da CCB à Securitizadora previamente ao registro das CCI;

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Devedora ou pelas SPE Fiduciárias e a subsequente distribuição aos Titulares dos CRI será realizada pela Securitizadora na proporção que detiverem dos referidos títulos; e

(c) a cobrança dos Créditos Imobiliários no âmbito de eventual excussão da Cessão Fiduciária em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários são atividades realizadas pela Securitizadora.

7.3. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Securitizadora:

(a) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e

(b) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

7.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares dos CRI em Circulação assim deliberem, o Agente Fiduciário poderá assumir imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado.

7.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (d) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora conforme estipulado nas CCB; e
- (e) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em até 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

8.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada, em primeira convocação, no prazo de 20 (vinte) dias da publicação do edital de convocação, e, em segunda convocação, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data prevista para a realização da assembleia em primeira convocação. As deliberações de referida assembleia serão tomadas (i) em 1ª convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em 2ª convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria dos presentes na assembleia.

8.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as



condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

8.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(b) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 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 eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

8.5. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

8.6. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante da CCI, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” da Cláusula 8.4. acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” da Cláusula 8.4. acima, os Titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

9.1. A Securitizadora neste ato declara que:

Ouidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários relacionados à Securitizadora e necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) não há qualquer relação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (vi) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.2. A Securitizadora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora, mediante publicação no Jornal “O Dia – São Paulo”, ou, na hipótese de não circulação do mencionado jornal, em outro jornal de grande circulação na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Quinze, abaixo.

9.2.1 A Securitizadora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.3. abaixo e demais cláusulas deste Termo.

9.3. A Securitizadora, nos termos do Anexo VI ao presente Termo, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações que presta no presente Termo, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas neste Termo de Securitização ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

9.4. A Securitizadora notificará imediatamente o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou

Ouidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco e afetar negativamente o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos CRI. Não obstante, a Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados e que estejam em seu poder, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Securitizadora que envolvam o interesse dos Titulares dos CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares dos CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) anualmente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de todos os documentos que comprovem que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, tudo em conformidade com as solicitações feitas pelo Agente Fiduciário. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares dos CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI.

9.4.1 Na hipótese da Cláusula 9.4 acima, o Agente Fiduciário comunicará os Titulares dos CRI acerca da notificação recebida da Securitizadora, no prazo de até 2 Dias Úteis a contar do recebimento da aludida notificação.

9.5. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Securitizadora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476:

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) 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;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM n.º 358, comunicando imediatamente ao coordenador líder da Oferta Pública Restrita; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

9.5.1. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, a Securitizadora se obriga a enviar uma notificação aos órgãos responsáveis pela custódia dos CRI dos respectivos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1.12.2 acima, em caso de pagamento antecipado da CCB e consequente amortização extraordinária, total ou parcial, dos CRI.

CLÁUSULA DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO E REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

10.1. A Securitizadora nomeia e constitui a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials, located in the bottom right corner of the page.

- (iii) está 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;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo, incluindo, entre outros aspectos, a constituição do Regime Fiduciário;
- (vi) ter verificado a regularidade da constituição e exequibilidade das garantias reais e fidejussórias prestada na CCB, lastro da presente emissão, mediante a verificação das aprovações societárias do Avalista e das SPE Fiduciantes, bem como as assinaturas dos seus representantes legais na CCB, no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Cessão, vez que não há obrigatoriedade contratual do registro da CCB nos cartórios de títulos e documentos competentes. Isso porque o aval é um instituto exclusivo do direito cambiário prestado em título de crédito que, nesse caso, encontra-se representado pela CCB que é título executivo extrajudicial. No que se refere à cessão e à Cessão Fiduciária, o Contrato de Cessão e o Contrato de Cessão Fiduciária tornaram-se títulos executivos extrajudiciais, tendo em vista as assinaturas dos seus representantes legais nos referidos instrumentos particulares, conforme art. 784 do CPC;
- (vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983; e
- (ix) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) colocar os Documentos da Operação à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais relatórios, no escritório principal do

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



Agente Fiduciário, localizado na Rua Ferreira de Araujo, 221, conjunto 93 – Pinheiros – São Paulo – SP, CEP: 05428-000;

- (iii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça;
- (iv) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista neste Termo e nas deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (viii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, nos CRI demais documentos da Operação de Securitização, conforme disposto no item (vi) da Cláusula 10.2 acima, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula Onze abaixo;
- (xiii) comparecer à Assembleia Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (xiv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, diligenciando junto com a Securitizadora;
- (xv) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xvi) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo e 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 ou nova administradora do Patrimônio Separado;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xviii) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou site na internet: <http://www.vortexbr.com>;
- (xix) fornecer, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (xx) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares de CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (a) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo; (b) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários; (c) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários; e (d) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização e dos CRI; e
- (xxi) enviar notificação aos órgãos responsáveis pela custódia dos CRI dos respectivos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1.12.2 acima, em caso de pagamento antecipado da CCB e consequente amortização extraordinária, total ou parcial, dos CRI.

10.5. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às expensas da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, o valor de (A) R\$6.000,00 (seis mil reais) equivalente a uma parcela de implementação e uma parcela semestral, a ser paga ao Agente Fiduciário em 5 (cinco) Dias Úteis após a integralização dos CRI, e (B) R\$6.000,00 (seis mil reais) equivalente às parcelas semestrais, a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizada pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado

pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.5.1. A remuneração definida na Cláusula 10.5, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.5.2. Em caso de atraso no pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 10.5, acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

10.5.3. No caso de inadimplemento da Securitizadora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas. As parcelas da remuneração acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.5.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.6. A Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que



tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, sendo que quaisquer despesas acima de R\$5.000,00 (cinco mil reais) devem ser previamente aprovadas pela à Devedora. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Devedora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. Igualmente será ressarcido em caso de despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, entre outros, observando-se que a Devedora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, de qualquer outro caso de vacância, ou de descumprimento das obrigações constantes da Cláusula 10.4 acima, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula Onze abaixo.

10.9. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo e de comunicação prévia à CVM e sua subsequente manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28 e eventuais outras normas aplicáveis.

10.11. 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.

10.12. A Instituição Custodiante receberá da Securitizadora, às expensas da Devedora, todas as despesas relativas à Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de custódia, registro e uso do terminal das CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários, e ainda, as despesas relativas à manutenção das CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela CETIP, bem como as eventuais despesas de locomoção das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes na Escritura de Emissão de CCI.

10.12.1. As despesas referentes ao registro e custódia da CCI deverão ser pagas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, às expensas da Devedora, mediante pagamento de uma única parcela, à vista, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do registro da CCI, no valor estimado de R\$7.456,00 (sete mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais), correspondente a 0,00932% do valor nominal desta CCI na data de emissão desta CCI, a título de reembolso pelo registro na CETIP (bem como eventuais variações de valor que, desde que relacionadas ao



Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature and several smaller initials.

registro na CETIP e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, serão também reembolsadas pela Devedora), e de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a título de registro da CCI pela Securitizadora. Será devido ainda o valor anual de R\$3.000,00 (três mil reais) a título de custódia da CCI, valor este a ser pago na data mencionada acima e nas mesmas datas dos anos subsequentes. Sobre os valores de custódia serão acrescidos os impostos devidos.

10.12.2. Os valores mencionados na Cláusula 10.12.1 acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IR (imposto de renda) e, o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.12.3. Em caso de mora no pagamento de quaisquer despesas no âmbito da Escritura de Emissão de CCI, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor do débito em atraso, calculados dia a dia.

10.12.4. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIA GERAL

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

11.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Securitizadora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos dos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 11.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.



11.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Securitizadora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Securitizadora sobre a orientação de voto definida, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.3.3. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Securitizadora.

11.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, em caso de omissão deste Termo de Securitização.

11.5. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com Titulares de CRI que representem qualquer número.

11.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

11.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias de Titulares de CRI.

11.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

11.9. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

11.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria dos presentes na assembleia.



11.11. Observado o disposto na cláusula 8.2 acima, as Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas, em primeira convocação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital, conforme Cláusula 13.1 abaixo, e, em segunda convocação, no prazo de 8 (oito) dias a contar da publicação do edital para segunda convocação, caso a primeira convocação não seja instalada na data prevista na respectiva convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

11.11.1. Não obstante a forma de convocação acima descrita, na hipótese de insuficiência dos recursos do Patrimônio Separado, a Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital, conforme Art. 14, Parágrafo 2º da Lei 9.514/1997.

11.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Investidores a que comparecerem todos os Investidores, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DOZE - DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

a) da Devedora:

- (i) remuneração da Securitizadora;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário;
- (iii) despesas, direta ou indiretamente, por meio de adiantamento, previstas na Cláusula 8 do Contrato de Distribuição;
- (iv) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, bem como de convocação e realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (v) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado; e



- (vi) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração.
- b) do Patrimônio Separado:
- (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
 - (ii) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.
- c) da Securitizadora: as despesas com o Escriturador e com o Banco Liquidante, bem como as despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora.

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

CLÁUSULA TREZE – PUBLICIDADE

13.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no Jornal “O Dia – São Paulo”, ou, na hipótese de não circulação do mencionado jornal, em outro jornal de grande circulação na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.13 deste Termo.

13.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUATORZE - REGISTRO DO TERMO

14.1. Este Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, nos termos da declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.



CLÁUSULA QUINZE - NOTIFICAÇÕES

15.1. Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra parte.

Se para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, n.º 1.374, 14º andar

São Paulo – SP

CEP 01.310-916

Tel.: (11) 4081-4754

E-mail: produtos.bs@grupopan.com

At.: George Verras

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA

Rua Ferreira de Araujo, 221 – conjunto 93

São Paulo – SP

CEP:05428-000

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

At.: Flavio Scarpelli e/ou Marina Pañella

Se para a Devedora:

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.,

Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500

São José Do Rio Preto – SP

CEP 15085-485

Tel.: 11 2505 7650 | 17 2137 1700

E-mail: flavio.vidigal@rodobensimoveis.com.br / cesar.faim@rodobensimoveis.com.br

At.: Srs. Flavio Vidigal de Capua / Cesar Augusto Signorini Faim

15.2. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



CLÁUSULA DEZESSEIS – RISCOS

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. Os fatores de risco relacionados à Devedora constantes do seu formulário de referência, o qual pode ser obtido no endereço eletrônico da Devedora (ri.rodobens.com.br) ou endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br), ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

16.1.1. Riscos Relativos Ao Ambiente Macroeconômico

16.1.1.1. Política econômica do Governo Federal - A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, a Presidência da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.



16.1.1.2. Efeitos da política anti-inflacionária - Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

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

16.1.1.4. Efeitos da elevação súbita da taxa de juros - O mesmo podemos dizer sobre o impacto da variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado, com efeito desfavorável aos investidores dos CRI e à Devedora dos Créditos Imobiliários.

16.1.1.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica - As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, de seus clientes.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas



de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

16.1.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

16.1.2.1. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

16.1.3. Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

16.1.3.1. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação de

legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, muito embora haja obrigação da Devedora arcar com tais tributos nesses casos, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Securitizadora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

16.1.4. Riscos Relativos à Securitizadora

16.1.4.1. Risco da não realização da carteira de ativos - A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários 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 Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

16.1.4.2. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora - Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora 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, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, em razão do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

16.1.4.3. 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 dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

16.1.4.4. A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários. - Os CRI



são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários que foram cedidos à Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão, tendo sido a CCI vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora afetará o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

16.1.4.5. A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações - A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, da Avalista, ou das SPE Fiduciárias de honrar com as suas obrigações, cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários ou com as demais obrigações descritas nos Documentos da Operação.

16.1.5. Riscos Relativos à Emissão dos CRI

É de pleno conhecimento do Investidor a situação econômico-financeira da Devedora, da Avalista e das SPE Fiduciárias, bem como os riscos associados à Oferta Restrita, mais especificamente, mas não limitado, aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, o que pode levar a prejuízo ou perda da totalidade do montante investido pelo Investidor na Oferta Restrita, e, portanto, isenta integralmente a Securitizadora e o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade na Oferta Restrita e na verificação dos riscos associados à Devedora, às SPE, às garantias e ao lastro dos CRI.

16.1.5.1. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI - Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Devedora, que compreendem a Remuneração e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende integralmente do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como



aqueles descritos nesta Cláusula, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

16.1.5.2. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade - As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

16.1.5.3. O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI. - Uma vez que o pagamento da Remuneração e do Valor de Principal dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, sendo que o Investidor realizou ou contratou a realização de sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, Devedora, Avalista, SPE Fiduciárias e atividades, situação financeira e, considerando sua situação financeira particular e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações a respeito da Oferta Restrita e/ou da Securitizadora, Devedora e Avalista que considera adequadas e suficientes para a sua decisão de investimento nos CRI.

16.1.5.4. Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito. O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, os critérios utilizados pelo originador dos Créditos Imobiliários para conceder o crédito à Devedora poderão não ser suficientes para impedir futuramente a eventual inadimplência da Devedora, o que poderá provocar um inadimplemento dos CRI.

16.1.5.5. Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham obtido as autorizações necessárias para o início da sua construção ou obtido o "habite-se" do órgão administrativo. Os Empreendimentos Imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes da CCB, conforme o caso, (i) possuem as autorizações necessárias para sua construção, mas ainda não estão concluídos, de modo que não receberam



os respectivos “habite-se” ou Termo de Verificação de Obras (“TVO”), conforme o caso, ou documento equivalente por parte das autoridades competentes, ou (ii) ainda não possuem quaisquer das autorizações necessárias para sua construção. A obtenção das autorizações necessárias para a construção dos Empreendimentos Imobiliários depende da elaboração dos projetos relativos aos referidos Empreendimentos Imobiliários, bem como da aprovação dos referidos empreendimentos imobiliários perante os órgãos públicos competentes. A elaboração dos projetos e a obtenção das aprovações dos Empreendimentos Imobiliários perante os órgãos públicos competentes estão sujeitas a atrasos de diversas naturezas. Adicionalmente, após elaborados os projetos e obtidas as autorizações necessárias para o início da construção, a conclusão dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma de obras e a qualidade da mão de obra nas incorporações da Devedora dependem de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar sua reputação, sujeitá-las a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Ademais, a Devedora pode estar sujeita a custos excedentes para a construção ou, ainda, a condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação dos Empreendimentos Imobiliários. Pode haver aumento nas taxas de juros, no preço dos materiais de construção, custo de mão de obra ou quaisquer outros custos, sendo certo que a Devedora pode não conseguir repassar esses aumentos de custos aos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora, bem como impactar a solvência da Devedora.

16.1.5.6. Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A Devedora poderá, na forma estabelecida neste Termo e na CCB, manifestar à Securitizadora, a qualquer momento a partir de 15 de abril de 2018, a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial da CCB mediante notificação enviada à Securitizadora constando a data na qual pretende exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial da CCB. Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as importâncias recebidas em razão da Cessão Fiduciária, oriundas do pagamento dos Direitos Creditórios, serão integralmente utilizadas para amortização do Valor de Principal das CCB, até a sua liquidação final, nas condições convencionadas na CCB e de acordo com os procedimentos descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, não sendo liberados para a Devedora quaisquer valores decorrentes dos Direitos Creditórios até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente pagas. Por fim, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na CCB. A ocorrência do evento acima ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na CCB acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como



dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

16.1.5.7. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Empreendimentos Imobiliários - Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários relacionados à presente Emissão.

16.1.5.8. Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores - Exceto em relação à declaração de vencimento antecipado do CRI, que obedece o disposto na Cláusula 4.1.13.2 acima, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria dos presentes na assembleia, salvo exceções previstas neste Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

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

16.1.5.10. Restrição à negociação - Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

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

Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores



fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

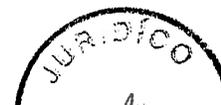
16.1.5.13. Financeiros – Em operações de securitização no mercado brasileiro, há o risco de falta de liquidez.

16.1.5.14. Ausência de controle da garantia – Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os recebíveis cedidos em garantia dos Créditos Imobiliários serão pagos pelos respectivos devedores diretamente em contas de livre movimentação de titularidade das próprias SPE Fiduciantes, sobre as quais a Securitizadora não tem nenhum poder ou controle. Os recursos oriundos de tais pagamentos serão posteriormente transferidos pelas SPE Fiduciantes para a Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora e vinculada ao pagamento dos CRI. Dessa forma, a Securitizadora não exercerá nenhum controle sobre os recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária. Adicionalmente, a informação consolidada dos valores transferidos para a Conta Centralizadora será prestada trimestralmente pelas próprias SPE Fiduciantes, sem qualquer verificação independente pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário. A falta de controle dos recebíveis cedidos fiduciariamente em garantia e dos fluxos oriundos do seu pagamento representa um risco à eficácia da excussão da referida garantia.

16.1.5.15. Demais riscos - Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

16.1.6. Riscos Relativos à Devedora e às SPE

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



16.1.6.1. Obrigações ambientais - Os Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPE, bem como as atividades de construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários e, ainda, as atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos da Devedora podem sujeitá-las a obrigações ambientais. Referidas obrigações ambientais podem não ter sido estimadas de forma correta pela Devedora e/ou pelas SPE. As despesas operacionais das SPE e da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietárias ou de desenvolvedoras dos Empreendimentos, as SPE e a Devedora podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. As SPE e a Devedora podem, também, ser consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades) existentes nos imóveis onde são desenvolvidos os Empreendimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo afetar adversamente e de forma material as SPE e a Devedora.

16.1.6.2. A diligência jurídica teve escopo restrito - O processo de auditoria legal conduzido perante a Devedora, a Avalista e as SPE Fiduciantes para os fins da Oferta Restrita dos CRI teve escopo restrito, limitado à análise das autorizações da Devedora, da Avalista e das SPE Fiduciantes necessárias para a celebração dos Documentos da Operação, e não incluiu a análise (i) de certidões administrativas e judiciais da Avalista; (ii) de algumas certidões administrativas e judiciais das SPE Fiduciantes, bem como do contingenciamento dos processos apontados nas certidões analisadas; (iii) da existência, da regularidade e da titularidade dos Direitos Creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) de documentos, aprovações e autorizações relacionados aos Empreendimentos Imobiliários; e (v) quaisquer contratos financeiros da Devedora, da Avalista e das SPE Fiduciantes.

16.1.6.3. Ausência de notificação pela Devedora quando da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado - A Devedora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência de todo e qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6 da CCB, notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de tal evento para que a Securitizadora realize os procedimentos de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI previstos na CCB e neste Termo de Securitização. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão procedimentos de verificação independente sobre a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado e não se responsabilizarão por Evento de Vencimento Antecipado não informado pela Devedora dentro do prazo previsto na CCB, o que poderá afetar, por consequência, o integral e pontual pagamento dos CRI.

16.1.6.4. Não validação das informações referentes aos recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária - A Devedora e as SPE Fiduciantes deverão celebrar um aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária a cada 12 (doze) meses contados da data de sua celebração, para prever a inclusão ou substituição de Contratos de Compra e Venda de Lotes Estoque e

de Contratos de Compra e Venda de Lotes objeto de cessão fiduciária em garantia, nos termos previstos no referido contrato. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão uma verificação independente das informações a respeito dos recebíveis que constarão de cada aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, as quais serão fornecidas exclusivamente pela Devedora e pelas SPE Fiduciantes. Por este motivo, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não se responsabilizam por quaisquer inconsistências nas informações prestadas pela Devedora e pelas SPE Fiduciantes em relação aos recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, tampouco por eventual ineficácia da excussão da Cessão Fiduciária em virtude da ausência de atualização do objeto da garantia, o que poderá gerar impacto negativo para os CRI.

16.1.6.5. Impossibilidade da Securitizadora garantir que o registro do Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos estejam devidamente formalizados, bem como que as informações a respeito do objeto da referida garantia, constantes dos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária, estejam devidamente atualizadas - Nos termos da legislação aplicável, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos para prever a inclusão ou substituição dos Contratos de Compra e Venda de Lotes Estoque e os Contratos de Compra e Venda de Lotes objeto de cessão fiduciária em garantia, deverão ser registrados no cartório de registro de títulos e documentos competente, em até 40 (quarenta) dias a contar de sua assinatura, e conter informação individualizada a atualizada a respeito do objeto da garantia. Sendo assim, a garantia objeto do Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos somente será aperfeiçoada mediante o referido registro e somente poderá ser executado em relação aos recebíveis que constarem no correspondente documento registrado. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham sido realizados os registros do Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos, ou sem que os Anexos I e II estejam devidamente atualizados, a excussão da garantia poderá ser prejudicada.

16.1.6.6. Impossibilidade de validação dos valores constantes das contas de recebimentos detidas pelas SPE Fiduciantes - De acordo com a sistemática prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora enviará uma notificação por e-mail à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis após cada Data de Verificação, informando o valor existente nas contas de recebimento das SPE Fiduciantes oriundos dos pagamentos dos Direitos Creditórios na Data de Verificação em questão. No 3º (terceiro) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, cada SPE Fiduciante transferirá a totalidade do Valor Retido existente na respectiva conta de recebimento oriundo do pagamento dos respectivos Direitos Creditórios, para a Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora, para amortização extraordinária do Valor de Principal da CCB, por conta e ordem da Devedora, ou demais destinações especificadas neste Termo de Securitização, conforme aplicável. A Securitizadora não realizará verificação independente com relação aos valores transferidos pelas SPE Fiduciantes para a Conta Centralizadora e, portanto, não se responsabilizará por quaisquer inconsistências de informações fornecidas pela Devedora nas notificações enviadas. Eventuais inconsistências nos valores transferidos pelas SPE Fiduciantes para a Conta Centralizadora poderão impactar



negativamente o percentual a ser amortizado extraordinariamente do Valor de Principal da CCB.

16.1.6.7. A Cessão Fiduciária tem por objeto recebíveis decorrentes de Contratos de Compra e Venda de Lotes celebrados com e sem a garantia de alienação fiduciária do próprio Lote - Os recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária decorrem de Contratos de Compra e Venda de Lotes celebrados pelas SPE Fiduciantes com os Devedores Finais. Em alguns desses contratos a SPE Fiduciante apenas transmite a propriedade do Lote ao Devedor Final após o pagamento integral do preço. Em outros, a SPE Fiduciante transmite a propriedade do Lote ao Devedor Final e constitui Alienação Fiduciária sobre o próprio Lote, em garantia do pagamento do preço de aquisição. Nos Contratos de Compra e Venda de Lote que não contam com Alienação Fiduciária, o inadimplemento do respectivo Devedor Final tem como consequência a rescisão do contrato e retorno do Lote ao estoque da respectiva SPE Fiduciante. Nos Contratos de Compra e Venda de Lote que contam com Alienação Fiduciária, o inadimplemento do respectivo Devedor Final leva à excussão da garantia de Alienação Fiduciária, com a consequente venda do Lote em leilão ou consolidação do Lote pela SPE Fiduciante. A Securitizadora somente poderá executar a garantia de alienação fiduciária dos Lotes em garantia prestadas pelo Devedor Final no âmbito dos Contrato de Compra e Venda celebrados com Alienação Fiduciária se, cumulativamente (i) tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado; e (ii) o Devedor Final esteja inadimplente com suas obrigações no âmbito do seu respectivo Contrato de Compra e Venda.

CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3. Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Securitizadora.

17.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que este Termo poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer



exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (ii) quando verificado de erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais, tais como alteração na razão social, endereço e telefone das Partes.

17.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA DEZOITO - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

18.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

18.2. Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

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

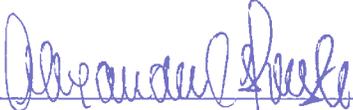
São Paulo, 12 de setembro de 2016.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.]



Página de Assinaturas 1/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 12 de setembro de 2016

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO


Nome: Alexandre Cappellini Silvestre
Cargo: Procurador


Nome: Roberto Saka
Cargo: Superintendente



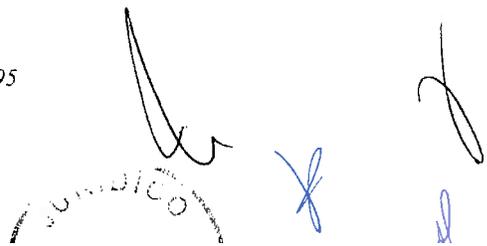


Página de Assinaturas 2/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 12 de setembro de 2016

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

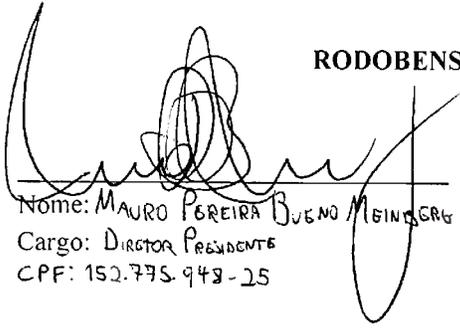

Nome:
Cargo: **Flávio Scarpelli Souza**
CPF: 293.224.508-27


Nome:
Cargo: **Marina de Oliveira e Pañella**
CPF: 290.319.598-63

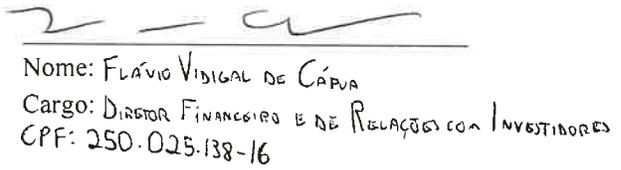

A circular stamp with the word "FUNDO" is partially visible at the bottom of the page, along with several handwritten marks and signatures.

Página de Assinaturas 3/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 12 de setembro de 2016

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Nome: MAURO PEREIRA BUENO MEISINGER
Cargo: DIRETOR PRESIDENTE
CPF: 152.775.943-25



Nome: FLÁVIO VIDIGAL DE CÁRVA
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES
CPF: 250.025.138-16



Página de Assinaturas 4/4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 12 de setembro de 2016

TESTEMUNHAS


Nome: **Fernanda Felix Willert**
CPF/MF: **RG: 35.814.516-8**
CPF: 379.292.038-75


Nome: **Maria Celma Missias da Cruz**
CPF/MF: **RG. 18.373.229-7**
CPF: 053.709.608-60







ANEXO I

Relação das SPE Desenvolvedoras

- **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – UBERABA II – SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.977.335/0002-57, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas Oliveira, nº 2500, sala 28E, Higienópolis, CEP 15085-485 e filial inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.977.335/0001-76, localizada na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, na Av. Alberto Martins Fontoura Borges, nº 407, sala 01, São Benedito, CEP 38.022-070;
- **TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – FEIRA DE SANTANA VI – SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.443.315/0002-69, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 16B, Higienópolis, CEP 15.085-485 e filial inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.443.315/0001-88, localizada na cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Av. Maria Quitéria, nº 1160, sala 05, Ponto Central, CEP 44.075-445;
- **TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – OURINHOS I – SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.536.136/0001-95, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 16C, Higienópolis, CEP 15085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 310 – SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.986.276/0001-07, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 46E, Higienópolis, CEP 15085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 392 – SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.185.539/0001-70, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 13G, Higienópolis, CEP 15.085-485 e filial inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.185.539/0002-50, localizada na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, sala 38H, Higienópolis, CEP 15.085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 393 – SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.191.985/0001-97, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 14G, Higienópolis, CEP 15.085-485 e filial inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.191.985/0002-78, localizada na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 24H, Higienópolis, CEP 15.085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 394 – SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.185.640/0001-20, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 15G, Higienópolis, CEP 15.085-485;



- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 395 – SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.185.624/0001-38, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 16G, Higienópolis, CEP 15.085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 406 - SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.203.764/0001-54, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 34G, Higienópolis, CEP 15.085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 408 - SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.203.769/0001-87, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 36G, Higienópolis, CEP 15085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 409 - SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.203.588/0001-50, com sede na cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Av. das Embaúbas, nº 1947, Setor Comercial, CEP 78.550-110;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 410 - SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.199.928/0001-17, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 38G, Higienópolis, CEP 15085-485;
- **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 411 - SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.199.934/0001-74, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 39G, Higienópolis, CEP 15.085-485.



ANEXO II

Relação dos Documentos da Operação

1. Cédula de Crédito Bancário nº 5013, emitida pela Rodobens Negócios Imobiliários S.A.. em favor da BR Partners Banco de Investimentos S.A., em 12 de setembro de 2016;
2. Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a BR Partners Banco de Investimento S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A. e o GV Holding S.A., em 12 de setembro de 2016;
3. Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre a Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Feira de Santana IV – SPE Ltda, a Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Londrina III – SPE Ltda, a Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Montes Claros I – SPE Ltda, a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Rodobens Negócios Imobiliários S.A., em 12 de setembro de 2016;
4. Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 12 de setembro de 2016;
5. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Rodobens Negócios Imobiliários S.A., em 12 de setembro de 2016;
6. Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização e Outras Avenças, celebrado entre a BR Partners Banco de Investimentos S.A., a Rodobens Negócios Imobiliários S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização e o GV Holding S.A., em 12 de setembro de 2016;
7. Boletim de Subscrição da 377ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização.



Several handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

ANEXO III

Cronograma de Pagamentos

#	Data de Pagamento CCB	Data de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros	Tai (% Amort.) ¹
1	17/10/2016	18/10/2016	Sim	0,00000000%
2	16/11/2016	17/11/2016	Sim	0,00000000%
3	15/12/2016	16/12/2016	Sim	0,00000000%
4	16/01/2017	17/01/2017	Sim	0,00000000%
5	15/02/2017	16/02/2017	Sim	0,00000000%
6	15/03/2017	16/03/2017	Sim	0,00000000%
7	17/04/2017	18/04/2017	Sim	0,00000000%
8	15/05/2017	16/05/2017	Sim	0,00000000%
9	16/06/2017	19/06/2017	Sim	0,00000000%
10	17/07/2017	18/07/2017	Sim	0,00000000%
11	15/08/2017	16/08/2017	Sim	0,00000000%
12	15/09/2017	18/09/2017	Sim	0,00000000%
13	16/10/2017	17/10/2017	Sim	0,00000000%
14	16/11/2017	17/11/2017	Sim	0,00000000%
15	15/12/2017	18/12/2017	Sim	0,00000000%
16	15/01/2018	16/01/2018	Sim	0,00000000%
17	15/02/2018	16/02/2018	Sim	0,00000000%
18	15/03/2018	16/03/2018	Sim	0,00000000%
19	16/04/2018	17/04/2018	Sim	0,00000000%
20	15/05/2018	16/05/2018	Sim	0,00000000%
21	15/06/2018	18/06/2018	Sim	0,00000000%
22	16/07/2018	17/07/2018	Sim	0,00000000%
23	15/08/2018	16/08/2018	Sim	0,00000000%
24	17/09/2018	18/09/2018	Sim	0,00000000%
25	15/10/2018	16/10/2018	Sim	0,00000000%
26	16/11/2018	19/11/2018	Sim	0,00000000%
27	17/12/2018	18/12/2018	Sim	0,00000000%
28	15/01/2019	16/01/2019	Sim	0,00000000%
29	15/02/2019	18/02/2019	Sim	0,00000000%
30	15/03/2019	18/03/2019	Sim	0,00000000%
31	15/04/2019	16/04/2019	Sim	0,00000000%
32	15/05/2019	16/05/2019	Sim	0,00000000%
33	17/06/2019	18/06/2019	Sim	0,00000000%
34	15/07/2019	16/07/2019	Sim	0,00000000%



[Handwritten signatures and marks]

35	15/08/2019	16/08/2019	Sim	0,00000000%
36	16/09/2019	17/09/2019	Sim	0,00000000%
37	15/10/2019	16/10/2019	Sim	0,00000000%
38	18/11/2019	19/11/2019	Sim	0,00000000%
39	16/12/2019	17/12/2019	Sim	0,00000000%
40	15/01/2020	16/01/2020	Sim	0,00000000%
41	17/02/2020	18/02/2020	Sim	0,00000000%
42	16/03/2020	17/03/2020	Sim	0,00000000%
43	15/04/2020	16/04/2020	Sim	0,00000000%
44	15/05/2020	18/05/2020	Sim	0,00000000%
45	15/06/2020	16/06/2020	Sim	0,00000000%
46	15/07/2020	16/07/2020	Sim	0,00000000%
47	17/08/2020	18/08/2020	Sim	0,00000000%
48	15/09/2020	16/09/2020	Sim	0,00000000%
49	15/10/2020	16/10/2020	Sim	0,00000000%
50	16/11/2020	17/11/2020	Sim	0,00000000%
51	15/12/2020	16/12/2020	Sim	0,00000000%
52	15/01/2021	18/01/2021	Sim	0,00000000%
53	17/02/2021	18/02/2021	Sim	0,00000000%
54	15/03/2021	16/03/2021	Sim	0,00000000%
55	15/04/2021	16/04/2021	Sim	0,00000000%
56	17/05/2021	18/05/2021	Sim	0,00000000%
57	15/06/2021	16/06/2021	Sim	0,00000000%
58	15/07/2021	16/07/2021	Sim	0,00000000%
59	16/08/2021	17/08/2021	Sim	0,00000000%
60	15/09/2021	16/09/2021	Sim	0,00000000%
61	15/10/2021	18/10/2021	Sim	0,00000000%
62	16/11/2021	17/11/2021	Sim	0,00000000%
63	15/12/2021	16/12/2021	Sim	0,00000000%
64	17/01/2022	18/01/2022	Sim	0,00000000%
65	15/02/2022	16/02/2022	Sim	0,00000000%
66	15/03/2022	16/03/2022	Sim	0,00000000%
67	18/04/2022	19/04/2022	Sim	0,00000000%
68	16/05/2022	17/05/2022	Sim	0,00000000%
69	15/06/2022	17/06/2022	Sim	0,00000000%
70	15/07/2022	18/07/2022	Sim	0,00000000%
71	15/08/2022	16/08/2022	Sim	0,00000000%
72	15/09/2022	16/09/2022	Sim	0,00000000%
73	17/10/2022	18/10/2022	Sim	0,00000000%
74	16/11/2022	17/11/2022	Sim	0,00000000%
75	15/12/2022	16/12/2022	Sim	0,00000000%



Handwritten signatures and initials, including a large 'X' and several cursive marks.

76	16/01/2023	17/01/2023	Sim	0,00000000%
77	15/02/2023	16/02/2023	Sim	0,00000000%
78	15/03/2023	16/03/2023	Sim	0,00000000%
79	17/04/2023	18/04/2023	Sim	0,00000000%
80	15/05/2023	16/05/2023	Sim	0,00000000%
81	15/06/2023	16/06/2023	Sim	0,00000000%
82	17/07/2023	18/07/2023	Sim	0,00000000%
83	15/08/2023	16/08/2023	Sim	0,00000000%
84	15/09/2023	18/09/2023	Sim	0,00000000%
85	16/10/2023	17/10/2023	Sim	0,00000000%
86	16/11/2023	17/11/2023	Sim	0,00000000%
87	15/12/2023	18/12/2023	Sim	0,00000000%
88	15/01/2024	16/01/2024	Sim	0,00000000%
89	15/02/2024	16/02/2024	Sim	0,00000000%
90	15/03/2024	18/03/2024	Sim	0,00000000%
91	15/04/2024	16/04/2024	Sim	0,00000000%
92	15/05/2024	16/05/2024	Sim	0,00000000%
93	17/06/2024	18/06/2024	Sim	0,00000000%
94	15/07/2024	16/07/2024	Sim	0,00000000%
95	15/08/2024	16/08/2024	Sim	0,00000000%
96	16/09/2024	17/09/2024	Sim	0,00000000%
97	15/10/2024	16/10/2024	Sim	0,00000000%
98	18/11/2024	19/11/2024	Sim	0,00000000%
99	16/12/2024	17/12/2024	Sim	0,00000000%
100	15/01/2025	16/01/2025	Sim	0,00000000%
101	17/02/2025	18/02/2025	Sim	0,00000000%
102	17/03/2025	18/03/2025	Sim	0,00000000%
103	15/04/2025	16/04/2025	Sim	0,00000000%
104	15/05/2025	16/05/2025	Sim	0,00000000%
105	16/06/2025	17/06/2025	Sim	0,00000000%
106	15/07/2025	16/07/2025	Sim	0,00000000%
107	15/08/2025	18/08/2025	Sim	0,00000000%
108	15/09/2025	16/09/2025	Sim	0,00000000%
109	15/10/2025	16/10/2025	Sim	0,00000000%
110	17/11/2025	18/11/2025	Sim	0,00000000%
111	15/12/2025	16/12/2025	Sim	0,00000000%
112	15/01/2026	16/01/2026	Sim	0,00000000%
113	18/02/2026	19/02/2026	Sim	0,00000000%
114	16/03/2026	17/03/2026	Sim	0,00000000%
115	15/04/2026	16/04/2026	Sim	0,00000000%
116	15/05/2026	18/05/2026	Sim	0,00000000%



Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'J' and other marks.

117	15/06/2026	16/06/2026	Sim	0,00000000%
118	15/07/2026	16/07/2026	Sim	0,00000000%
119	17/08/2026	18/08/2026	Sim	0,00000000%
120	15/09/2026	16/09/2026	Sim	0,00000000%
121	15/10/2026	16/10/2026	Sim	0,00000000%
122	16/11/2026	17/11/2026	Sim	0,00000000%
123	15/12/2026	16/12/2026	Sim	0,00000000%
124	15/01/2027	18/01/2027	Sim	0,00000000%
125	15/02/2027	16/02/2027	Sim	0,00000000%
126	15/03/2027	16/03/2027	Sim	0,00000000%
127	15/04/2027	16/04/2027	Sim	0,00000000%
128	17/05/2027	18/05/2027	Sim	0,00000000%
129	15/06/2027	16/06/2027	Sim	0,00000000%
130	15/07/2027	16/07/2027	Sim	0,00000000%
131	16/08/2027	17/08/2027	Sim	0,00000000%
132	15/09/2027	16/09/2027	Sim	0,00000000%
133	15/10/2027	18/10/2027	Sim	0,00000000%
134	16/11/2027	17/11/2027	Sim	0,00000000%
135	15/12/2027	16/12/2027	Sim	0,00000000%
136	17/01/2028	18/01/2028	Sim	0,00000000%
137	15/02/2028	16/02/2028	Sim	0,00000000%
138	15/03/2028	16/03/2028	Sim	0,00000000%
139	17/04/2028	18/04/2028	Sim	0,00000000%
140	15/05/2028	16/05/2028	Sim	0,00000000%
141	15/06/2028	16/06/2028	Sim	0,00000000%
142	17/07/2028	18/07/2028	Sim	0,00000000%
143	15/08/2028	16/08/2028	Sim	0,00000000%
144	15/09/2028	18/09/2028	Sim	0,00000000%
145	16/10/2028	17/10/2028	Sim	0,00000000%
146	15/11/2028	16/11/2028	Sim	0,00000000%
147	15/12/2028	18/12/2028	Sim	0,00000000%
148	15/01/2029	16/01/2029	Sim	0,00000000%
149	15/02/2029	16/02/2029	Sim	0,00000000%
150	15/03/2029	16/03/2029	Sim	0,00000000%
151	16/04/2029	17/04/2029	Sim	0,00000000%
152	15/05/2029	16/05/2029	Sim	0,00000000%
153	15/06/2029	18/06/2029	Sim	0,00000000%
154	16/07/2029	17/07/2029	Sim	0,00000000%
155	15/08/2029	16/08/2029	Sim	0,00000000%
156	17/09/2029	18/09/2029	Sim	0,00000000%
157	15/10/2029	16/10/2029	Sim	0,00000000%



Handwritten signatures and initials.

158	15/11/2029	16/11/2029	Sim	0,00000000%
159	17/12/2029	18/12/2029	Sim	0,00000000%
160	15/01/2030	16/01/2030	Sim	0,00000000%
161	15/02/2030	18/02/2030	Sim	0,00000000%
162	15/03/2030	18/03/2030	Sim	0,00000000%
163	15/04/2030	16/04/2030	Sim	0,00000000%
164	15/05/2030	16/05/2030	Sim	0,00000000%
165	17/06/2030	18/06/2030	Sim	0,00000000%
166	15/07/2030	16/07/2030	Sim	0,00000000%
167	15/08/2030	16/08/2030	Sim	0,00000000%
168	16/09/2030	17/09/2030	Sim	0,00000000%
169	15/10/2030	16/10/2030	Sim	0,00000000%
170	15/11/2030	18/11/2030	Sim	0,00000000%
171	16/12/2030	17/12/2030	Sim	0,00000000%
172	15/01/2031	16/01/2031	Sim	0,00000000%
173	17/02/2031	18/02/2031	Sim	0,00000000%
174	17/03/2031	18/03/2031	Sim	0,00000000%
175	15/04/2031	16/04/2031	Sim	0,00000000%
176	15/05/2031	16/05/2031	Sim	0,00000000%
177	16/06/2031	17/06/2031	Sim	0,00000000%
178	15/07/2031	16/07/2031	Sim	0,00000000%
179	15/08/2031	18/08/2031	Sim	0,00000000%
180	15/09/2031	16/09/2031	Sim	100,00000000%

Exceto amortizações extraordinárias, conforme o disposto nas Cláusulas 3.8 e 3.9 deste Termo.



ANEXO IV

Modelo de Notificação do Exercício do Direito de Exigir a Compra

[•], [•] de [•] de 20[•]

À

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Att.: Sr. Flavio Vidigal De Capua / Cesar Augusto Signorini Faim

Rua George Ohm, nº 230, Torre B, 6º andar

CEP 04576-020 - São Paulo, SP

E-mail: flavio.vidigal@rodbensimoveis.com.br / cesar.faim@rodbensimoveis.com.br

Com cópia para:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, n.º 1.374, 14º andar

São Paulo – SP

CEP 01.310-916

Tel.: (11) 4081-4754

E-mail: produtos.bs@grupopan.com

At.: George Verras

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA

Rua Ferreira de Araujo, 221 – conjunto 93

São Paulo – SP

CEP:05428-000

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

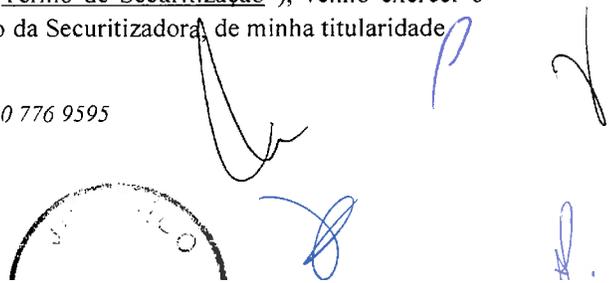
At.: Flavio Scarpelli e/ou Marina Pañella

Ref.: Direito de Exigir a Compra

Prezado Senhor,

Pela presente, nos termos da Cláusula 4.1.14 do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 377ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora"), celebrado em 12 de setembro de 2016 ("Termo de Securitização"), venho exercer o meu Direito de Exigir a Compra de [•] ([•]) CRI da 1ª emissão da Securitizadora, de minha titularidade

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



Assim, instruo V. Sas. a proceder à aquisição dos referidos CRI, na próxima Data de Aquisição, ou seja, na Data de Pagamento mês de setembro deste ano, mediante pagamento do saldo do valor nominal não amortizado dos referidos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, nos exatos termos do Termo de Securitização.

Atenciosamente,

[•]



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' shape followed by a few loops.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' shape followed by a few loops.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' shape followed by a few loops.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' shape followed by a few loops.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' shape followed by a few loops.

ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.220.493/0001-24, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 377ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Securizadora") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securizadora, com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de setembro de 2016.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

1. _____
Por: **Daniilo Catarucci**
Cargo: **Diretor**

2. _____
Por: **Sergio Carbone**
Cargo: **Diretor**



ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.220.493/0001-24, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 377ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Securizadora") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securizadora, com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de setembro de 2016.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:



Several handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

ANEXO VI

Declaração da Companhia Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 377ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("Emissão") declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a BR Partners Banco de Investimento S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.220.493/0001-17, na qualidade de coordenador líder, com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de setembro de 2016.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. 
Por: Alexandre Cappellini
Cargo: Procurador

2. _____
Por: _____
Cargo: _____



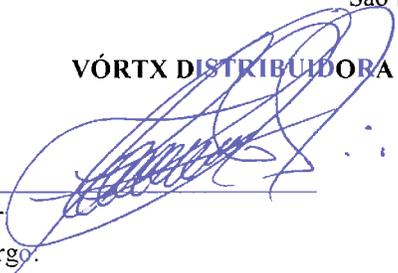
ANEXO VII

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 377ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Securizadora") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Securizadora, com a BR Partners Banco de Investimento S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de coordenador líder, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de setembro de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOVILIÁRIOS LTDA.

1. 
Por
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

2. 
Por:
Cargo:

Marina de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63

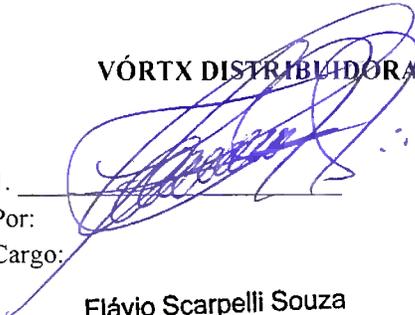
ANEXO VIII

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da Série "Única", Número 001("CCI"), firmado em 12 de setembro de 2016 entre a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, que em 12 de setembro de 2016 procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural e Outras Avenças", e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 377ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, datado de 12 de setembro de 2016, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário.

São Paulo, 12 de setembro de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. 

Por:

Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

2. 

Por:

Cargo:

Marina de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63

ANEXO IX

Tratamento fiscal

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

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, desde 1º de julho de 2015, tais contribuições incidem à alíquota de 4,65% sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, 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, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, a

Ouidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos e ganhos auferidos na alienação ou cessão do CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa n.º 1.585/15.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de Investidor que invista no país segundo as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/14, mas que seja domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida"), os quais ficam sujeitos às mesmas regras aplicáveis aos investidores pessoas físicas residentes no Brasil.

Os rendimentos e ganhos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estão isentos de imposto de renda na fonte, por força do artigo 85, § 4º da Instrução Normativa n.º 1.585/15.

Conceito de Jurisdição de Tributação Favorecida

Considera-se país ou jurisdição de tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%. A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa n.º 1.037/10.



Several handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430/96, passando a considerar “país ou dependência com tributação favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08 e à Instrução Normativa nº. 1.037/10.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

Regra geral, as conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, a maioria das operações de câmbio está sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento). Todavia, atualmente, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature and several smaller initials.