

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 340ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia De Securitização ("2º Aditamento"), de um lado:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "Emissora"; e

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos, doravante designada simplesmente como "Agente Fiduciário" e em conjunto com a Emissora "Partes" ou individual e indistintamente "Parte").

**CONSIDERANDO QUE:**

- I) Em 17 de março de 2014, a Emissora e o Agente Fiduciário firmaram o Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão ("Termo de Securitização"), aditado em 29 de abril de 2014 ("1º Aditamento ao Termo") e, quando mencionados em conjunto com o presente Aditamento, simplesmente "Termo", com o objetivo de realizar a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização), aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 340ª Série da 1ª emissão da

Emissora ("Emissão"), na forma dos artigos 3º e 8º da Lei nº 9.514/1997 e suas alterações posteriores;

II) Em 30 de agosto de 2016, os titulares dos CRI em circulação, reunidos em Segunda Assembleia Geral, em razão do descumprimento pela Eugênio de Medeiros de obrigação não pecuniária relativa aos CRI, conforme disposto nas cláusulas 6.1. alínea (a) e 7.1. alínea (c) do Contrato de Cessão, tendo em vista a celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Locação que teve por objetivo a renegociação do Aluguel com a Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, aprovaram entre outros assuntos, a não decretação da Retrocessão dos Créditos Imobiliários e alteração do Contrato de Cessão, conforme abaixo; e

III) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização a fim de incluir e ajustar algumas disposições e condições da Emissão, quais sejam:

a. alterar a cláusula 1.1. do Termo de Securitização para incluir novas definições haja vista o ingresso da Stan (abaixo definida) na Emissão, na qualidade de Garantidora e a criação da Garantia de Recomposição do Lastro do CRI (abaixo definida); e

b. a alteração na Cláusula 4.1.16. do presente Termo de Securitização para (i) criar um novo mecanismo de ajuste do lastro dos CRI que será utilizado em qualquer nova hipótese, a partir desta data, de renegociação/revisão do valor do Aluguel devido pelo Devedor nos termos do Contrato de Locação; (ii) criar a obrigação, da Stan, de recomposição do lastro dos CRI, a partir do pagamento do Valor de Recomposição do Lastro (conforme definido abaixo); (iii) criar novos mecanismos de provimento e verificação do Fundo de Sobregarantia, bem como de liberação de recursos excedentes; e (iv) alterar as condições da Fiança e Coobrigação da Cedente para excluir a obrigação da Cedente de cobrir eventual falta de pagamento, pelo

Devedor, dos valores previstos no item (iv) da cláusula 5.2. do Contrato de Locação.

Resolvem as Partes firmar o presente 2º Aditamento ao Termo de Securitização, o qual será regido de acordo com os seguintes termos e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos utilizados no presente 2º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES**

2.1 A cláusula 1.1. do Termo de Securitização passa a ter a seguinte redação no que diz respeito às novas definições abaixo descritas:

**“Datas de Verificação”** Corresponde ao último Dia Útil do mês de fevereiro dos seguintes anos: 2019 e 2022 e/ou a qualquer momento em que os aluguéis sejam ajustados, revistos e/ou renegociados, nos termos do Contrato de Cessão;

**“Garantia de Recomposição do Lastro do CRI”** Tem o Significado que lhe é atribuído no item 4.1.16.12 deste Termo;

**“Stan” ou “Garantidora”** Stan Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, cobertura, sala 01, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.108.083/0001-40;

<b>“Valor de Diferença”</b>	Tem o Significado que lhe é atribuído no item 4.1.16.12 deste Termo;
<b>“Valor de Recomposição do Lastro”</b>	Tem o Significado que lhe é atribuído no item 4.1.16.12 deste Termo;
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Sobregarantia”</b>	Tem o Significado que lhe é atribuído no item 4.1.16.5 deste Termo;

2.2. Desejam as Partes alterar os subitens da cláusula 4.1.16.5 do Termo de Securitização, bem como incluir novos subitens, quais sejam 4.1.16.5.4., 4.1.16.5.4.1., 4.1.16.5.4.2. e 4.1.16.5.5., que passam a vigor com a seguinte redação:

*“Fundo de Sobregarantia*

4.1.16.5. Os valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 3.1. do Contrato de Cessão, serão destinados respectivamente para:

(i) o pagamento das obrigações mensais dos CRI, incluindo o pagamento das despesas de manutenção do Patrimônio Separado, conforme termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;

(ii) recomposição do Fundo de Reserva até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se for o caso; e

(iii) a composição de um fundo de sobregarantia (“Fundo de Sobregarantia”), dentro da Conta Centralizadora, a ser gerenciado pela Cessionária, fundo este que deverá possuir quantia suficiente para garantir o ajuste do lastro dos CRI conforme definido na cláusula 4.1.16.12. (“Valor Mínimo do Fundo de Sobregarantia”), e assim manter os CRI devidamente lastreados. O Fundo de

Sobregarantia será utilizado pela Emissora em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou toda vez que, em decorrência de qualquer renegociação, revisão e/ou renovação do valor do Aluguel, houver um descasamento entre o valor pago pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário e o montante necessário para se garantir as proporções previstas na cláusula 4.1.16.5, acima e, conseqüentemente, o lastro dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 4.1.16.5.3. e 4.1.16.7.2., abaixo.

4.1.16.5.1 O Fundo de Sobregarantia será mantido até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que os valores integrantes do Fundo de Sobregarantia poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

4.1.16.5.2. Fica estabelecido que na hipótese de rescisão ou resilição antecipada do Contrato de Locação, pelo Devedor, a multa indenizatória que será paga, pelo Devedor, nos termos da Cláusula 14.2. do Contrato de Locação, deverá ser integralmente transferida para a Conta Centralizadora e comporá o Fundo de Sobregarantia, até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.1.16.5.3. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão atualizados pelo IGP-M anualmente, e os CRI serão atualizados mensalmente, na hipótese de descasamento entre o valor dos recursos arrecadados em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e o valor das parcelas mensais dos CRI ("Descasamento"), o Fundo de Reserva e o Fundo de Sobregarantia também poderão ser utilizados para cobrir eventual Descasamento, garantindo, assim, que o fluxo de pagamentos devidos sob os Créditos Imobiliários sempre corresponderá exatamente ao montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora, dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

4.1.16.5.4. Durante a vigência do Contrato de Locação, sempre no último dia útil do mês de fevereiro dos seguintes anos: 2019 e 2022 e/ou em qualquer momento em que os aluguéis sejam ajustados, revistos e/ou renegociados

(“Datas de Verificação”), a Emissora deverá calcular o Valor de Recomposição do Lastro, conforme procedimento estabelecido na cláusula 4.1.16.12. abaixo, com o objetivo de verificar se Valor Mínimo do Fundo de Sobregarantia é suficiente. Caso seja verificado que o Fundo de Sobregarantia possui recursos inferiores ao Valor de Recomposição do Lastro, a Emissora deverá notificar a Garantidora quanto à insuficiência, informando-a o montante para depósito no Fundo de Sobregarantia no prazo estabelecido na cláusula 4.1.16.12.1, abaixo sob pena de pagamento dos encargos moratórios descritos na cláusula 11.1 do Contrato de Cessão. Para fins deste dispositivo, o Cedente compromete-se a comunicar a Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis, sempre que os alugueis forem ajustados, revistos e/ou renegociados.

4.1.16.5.4.1. A Emissora compromete-se a apresentar à Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis contados do recebimento da notificação neste sentido, de forma detalhada, o resultado do cálculo de eventual Valor de Recomposição do Lastro, na forma da cláusula 4.1.16.12 abaixo.

4.1.16.5.4.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, caso nas Datas de Verificação esteja em curso, no Poder Judiciário, ação revisional de aluguel, a Emissora deverá aguardar o trânsito em julgado da sentença para que o cálculo do Valor de Recomposição do Lastro seja feito com base no novo valor de aluguel ali estabelecido.

4.1.16.5.5. Caso seja constatado nas Datas de Verificação que o saldo do Fundo de Sobregarantia é superior ao Valor de Recomposição do Lastro, o excedente deverá ser repassado para a Conta Autorizada da Cedente (“Liberção do Fundo de Sobregarantia”), no mesmo prazo estabelecido na cláusula 4.1.16.12.1., abaixo.”

 2.3. A cláusula 4.1.16.6. da Fiança e Coobrigação da Cedente passará a vigorar com a seguinte redação:

*“Fiança e Coobrigação da Cedente*

4.1.16.6. A Cedente, neste ato, assume, como coobrigada, fiadora e principal pagadora, em caráter solidário com o Devedor e com o Novo Locatário, sem qualquer benefício de ordem, e renúncia expressa aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) todas as Obrigações Garantidas (“Fiança”). A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 1º (primeiro) Dia Útil, após a ciência da Cedente, sobre o inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na cláusula 4.1.16.6.2, abaixo.

4.1.16.6.1. A ocorrência de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas deverá ser informada, imediatamente, da sua ciência, à Cedente, mediante notificação, via e-mail e com comprovação de leitura, pela Cessionária, nos termos deste Contrato.

4.1.16.6.2. Em decorrência da Fiança, a Cedente responde, como fiadora e principal pagadora, pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários de responsabilidade do Devedor e/ou do Novo Locatário, tudo nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, do seu reajuste monetário, dos juros convencionais, dos juros moratórios, das multas contratuais (incluindo, sem limitação, a multa prevista para o Novo Locatário em caso de rescisão do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva) e legais, enfim, por todos os encargos imputáveis ao Devedor e/ou ao Novo Locatário, conforme aplicável.

4.1.16.6.2.1 A Cedente reconhece que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma, e que, portanto, não é terceiro alheio às obrigações, principais e acessórias atualmente devidas ou que possam ser devidas no futuro pelo Devedor no âmbito da Emissão dos CRI.

4.1.16.6.3. Na hipótese de atraso de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor ou pelo Novo Locatário, a Cedente, via transferência bancária, no prazo mencionado na Cláusula 4.1.16.6. acima, em nome do Devedor ou do Novo Locatário, conforme o caso, arcará com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios.

4.1.16.6.4. Fica assegurado à Cedente o direito de regresso contra o Devedor caso a mesma venha a adimplir qualquer obrigação não cumprida pelo Devedor perante a Cessionária, podendo propor contra o Devedor todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Crédito Imobiliário inadimplido à Cessionária, a Cedente se sub-rogará automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas observado, entretanto, que a Eugênio de Medeiros desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar valor do Devedor somente após a Emissora ter recebido todos os valores devidos nos termos do Contrato de Locação.

4.1.16.6.5. A Fiança constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos documentos da operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo a Cedente cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

4.1.16.6.6. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos documentos da operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, a Cedente responderá, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis."

2.4. As partes resolvem incluir duas novas cláusulas 4.1.16.12. e 4.1.16.13 ao Termo de Securitização, para tratar da garantia a ser prestada pela Stan, de recomposição do lastro dos CRI, e que terá a seguinte redação:

*"Da Garantia de Recomposição do Lastro dos CRI*

4.1.16.12. Nas Datas de Verificação, a Emissora ficará responsável por calcular a diferença de valores existente entre o aluguel inicialmente pactuado no Contrato de Locação, devidamente corrigido pela inflação, até a data da ocorrência do ajuste, revisão e/ou renegociação e o novo aluguel pactuado com o Devedor ("Valor de Diferença"). O fluxo mensal dos Valores de Diferença será trazido a valor presente com aplicação de taxa fixa, em percentual ao ano, de remuneração da NTN-B com duration, divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, mais próxima inferior à duration remanescente dos CRI. Será utilizada a taxa indicativa da NTN-B divulgada pela ANBIMA, selecionada com base na duration, divulgada na data do cálculo, que resultará no valor de recomposição do lastro ("Valor de Recomposição do Lastro"). Para fins deste dispositivo, será considerada a média aritmética da remuneração das 3 (três) últimas NTN-B disponíveis nas Datas de Verificação.

4.1.16.12.1. O depósito referente ao Valor de Recomposição do Lastro deverá ser realizado, pela Garantidora, em 10 (dez) parcelas iguais e sucessivas, conjuntamente ao pagamento dos aluguéis devidos imediatamente após a revisão e/ou renegociação do aluguel.

4.1.19.12.2. A obrigação de depósito, pela Garantidora, conforme o disposto nesta cláusula, não se aplica caso o Valor de Diferença decorra, exclusivamente, do Descasamento previsto na cláusula 4.1.16.5.3., acima.

4.1.19.12.3. Exclusivamente em relação à redução de aluguel ocorrida em janeiro de 2016, as Partes acordam que os depósitos referentes ao Valor

*de Recomposição do Lastro serão realizados pela Garantidora conforme descritos no Anexo A do 2º aditamento ao Contrato de Cessão.*

*4.1.16.13. A Garantia de Recomposição do Lastro dos CRI constitui uma Obrigação Garantida autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos documentos da operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das demais Obrigações Garantidas, devendo a Garantidora cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta garantia sem oposição de qualquer exceção ou objeção.”*

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS RATIFICAÇÕES**

**3.1.** Permanecem inalteradas todas as disposições do Termo de Securitização que não tenham sido aditadas ou modificadas pelo presente 2º Aditamento, inclusive, mas não se limitando, às garantias outorgadas no Termo de Securitização, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as Partes e os seus sucessores ao integral cumprimento dos termos e condições constantes deste 2º Aditamento e do Termo de Securitização que não tenham sido alteradas por este Aditamento.

O presente Aditamento é firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de agosto de 2016.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

*Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 30 de agosto de 2016 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S/A.*

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**



Nome:  
Cargo: Roberto Saka  
Superintendente



Nome: Luis Gustavo Jorge Politi  
Cargo: CPF: 341.535.058-46



Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 30 de agosto de 2016 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S/A.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**

Nome:

Cargo:

Sonia Regina Meneze  
Procuradora

Nome:

Cargo:

Bruna Souza Noel  
Procuradora

**Testemunhas:**

Nome:

RG nº.:

CPF/MF nº.:

Nome:

RG nº.:

CPF/MF nº.: