

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 379ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- (1) **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com sede 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 ("**Securizadora**"); e
- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**").

A Securizadora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente como "**Parte**", firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Securizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## 1 DAS DEFINIÇÕES

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

"Agente de Cobrança"	A Securizadora exercerá o papel de Agente de Cobrança.
"Agente Fiduciário"	<p>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, contato: Marina Pañella / Flávio Scarpelli, com telefone (11) 3030 7177, site: <a href="http://www.vortexbr.com/">http://www.vortexbr.com/</a> e e-mail: <a href="mailto:agentefiduciario@vortexbr.com">agentefiduciario@vortexbr.com</a>.</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 10, §2º da Instrução CVM 28, segue abaixo descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário, sendo que os certificados de recebíveis imobiliários abaixo mencionados foram amortizados até a presente data conforme fluxo ordinário previsto no respectivo termo de securitização:</p> <p>375ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora Valor: R\$ 18.000.000,00</p>



	<p>Quantidade de CRI: 18.000  Vencimento: 15/12/2017  Garantias: Fiança.  Eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento: conforme estipulado no respectivo Termo de Securitização de Créditos.</p> <p>377ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora  Valor: R\$ 80.000.000,00  Quantidade de CRI: 8.000  Vencimento: 15/09/2031  Garantias: Cessão Fiduciária de Créditos e Aval.  Eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento: conforme estipulado no respectivo Termo de Securitização de Créditos.</p>
"Amortização de Principal"	Significa a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.11 abaixo.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 379ª Série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da CETIP pela Securitizadora e pelos Coordenadores.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 379ª Série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da CETIP pela Securitizadora e pelos Coordenadores.
"Assembleia de Titulares de CRI", "Assembleia Geral" ou "Assembleia"	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo.
"Aviso ao Mercado"	Aviso ao mercado da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 379ª Série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da CETIP pela

	Securizadora e pelos Coordenadores.
"Banco Liquidante"	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Brasil"	República Federativa do Brasil.
"CCB"	Cada uma das 8 (oito) CCB emitidas pela Devedora em favor do Cedente em 13 de dezembro de 2016, totalizando R\$162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), sob condição suspensiva e condição resolutiva, cujos recursos serão destinados para o financiamento, direto ou por meio de participação societária em sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Devedora, especificamente para o desenvolvimento, nos Imóveis, de Projetos, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Projetos, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Projetos; e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Direcional referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.
"CCI"	Até 8 (oito) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real ou fidejussória, a serem emitidas pelo Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei. 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários.
"Cedente"	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira brasileira, agindo isoladamente ou por quaisquer de suas filiais, agências, sucursais e dependências, no Brasil ou no exterior, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4816-09.
"CETIP"	CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, 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.
"CETIP 21"	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de registro e negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"Código Civil Brasileiro"	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Comunicação do Pagamento"	A comunicação que deverá ser enviada pela Securizadora para a

<b>Antecipado"</b>	Devedora informando-a a respeito da aceitação pelos Titulares dos CRI da aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, bem como a data de realização do pagamento antecipado pela Devedora.
<b>"Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB"</b>	A comunicação pela Devedora do exercício do seu direito de realizar uma Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, na forma prevista na Cláusula 6 da CCB.
<b>"Condições Precedentes para Desembolso das CCB"</b>	A liberação dos recursos decorrentes das CCB à Direcional, entre outras condições descritas nas CCB, está condicionada a: (i) implementação das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e (ii) ao recebimento de ordens de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta em valor suficiente ao pagamento integral do valor de desembolso da CCB.
<b>"Condição Resolutiva das CCB"</b>	As CCB foram emitidas com condição resolutiva para a hipótese de não obtenção de ordens de subscrição dos CRI suficientes para a liberação dos recursos decorrentes das CCB, no prazo estabelecido no âmbito da oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 127 do Código Civil, extinguindo-se de pleno direito a CCB não desembolsada, para todos os seus efeitos, não tendo eficácia quanto aos atos já praticados.
<b>"Condição Suspensiva Cessão"</b>	A eficácia da cessão objeto do Contrato de Cessão em relação a cada uma das CCI, individualmente, encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que o valor de desembolso disponível para cada uma das CCB seja desembolsado pelo Itaú Unibanco à Devedora.
<b>"Condição Suspensiva das CCI"</b>	A eficácia da CCI encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que o valor de desembolso disponível para cada uma das CCB seja desembolsado pelo Itaú Unibanco à Devedora.
<b>"Condição Resolutiva das CCI"</b>	Na hipótese de implementação da Condição Resolutiva da CCB, a CCI deverá ser considerada automaticamente resolvida e extinta, de pleno direito. Nesta hipótese, a Instituição Custodiante deverá proceder ao cancelamento do registro da CCI junto à CETIP, conforme comunicação enviada pela Cedente nesse sentido.
<b>"Conta Centralizadora"</b>	Conta corrente n.º 03840-5, Agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), 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.
<b>"Contrato de Alienação Fiduciária"</b>	Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 13 de dezembro de 2016, entre a Direcional, Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
<b>"Contrato de Cessão"</b>	Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras

	Avenças, celebrado em 13 de dezembro de 2016 entre o Itaú Unibanco, a Securitizadora e a Direcional, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Securitizadora.
"Contrato de Distribuição"	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 379ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado, em 13 de dezembro de 2016, entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Direcional.
"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30.
"Coordenadores"	Em conjunto, o Coordenador Líder e a XP Investimentos.
"Créditos Imobiliários"	<p>Os direitos de crédito decorrentes das 8 (oito) CCB, com valor total de principal, em conjunto, de R\$162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), emitidas com condição suspensiva e resolutiva, nos seguintes valores:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 1 CCB no valor de R\$ 1 milhão;</li> <li>ii) 1 CCB no valor de R\$ 2 milhões;</li> <li>iii) 1 CCB no valor de R\$ 4 milhões;</li> <li>iv) 1 CCB no valor de R\$ 8 milhões;</li> <li>v) 1 CCB no valor de R\$ 10 milhões;</li> <li>vi) 1 CCB no valor de R\$ 20 milhões;</li> <li>vii) 1 CCB no valor de R\$ 40 milhões; e</li> <li>viii) 1 CCB no valor de R\$ 77 milhões;</li> </ul> <p>O valor de principal deverão ser pagos pela Direcional, acrescidos de juros, incidentes sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Desembolso da CCB, equivalente à variação acumulada da Taxa DI acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos pela Direcional por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB. Não haverá atualização</p>

	<p>monetária incidente sobre o valor do principal não amortizado das CCB.</p> <p>As CCB acima serão representadas por CCI, as quais serão emitidas com condição suspensiva e resolutive.</p> <p>Os Créditos Imobiliários servem de lastro para os CRI emitidos com base no Termo de Securitização e integram o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, composto pelas CCB, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais ("Patrimônio Separado").</p>
"Credor"	Originalmente o Itaú Unibanco e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 379ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
"CRI em Circulação"	Para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou a Direcional possuem 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.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Desembolso da CCB"	A primeira Data de Integralização.
"Data de Emissão"	29 de dezembro de 2016.
"Data de Integralização"	Data em que ocorrerá a subscrição e a integralização dos CRI.
"Data de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal"	Datas em que os Juros e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme a Cláusula 4.1.11 abaixo.
"Data de Vencimento"	17 de dezembro de 2019.
"Devedora" ou "Direcional"	Direcional Engenharia S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, n.º 177, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.614.075/0001-00.
"Dia Útil"	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Documentos da Operação"	(i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária, (v) o presente Termo; (vi) os Prospectos; (vii) aviso ao mercado sobre a Oferta; (viii) anúncio de início de distribuição dos CRI; (ix) anúncio de encerramento da distribuição dos CRI; (x) o Contrato de Distribuição; e (xi) o(s) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI.
"Emissão"	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 379ª série da 1ª

	emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
"Escritura de Emissão de CCI"	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado, em 13 de dezembro de 2016, entre o Itaú Unibanco e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas, sob condição suspensiva e resolutive, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCB, nos termos da Lei 10.931, anexa ao presente Termo de Securitização na forma do Anexo X.
"Escriturador"	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 n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 9 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	A declaração de vencimento antecipado da Cláusula 8 da CCB, nos termos das CCB.
"Governo Federal"	Governo Federal do Brasil.
"Imóveis"	Os imóveis detidos pela Devedora e/ou pelas suas respectivas sociedades de propósito específico descritos no anexo II das CCB.
"Instituição Custodiante"	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 414"	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instituição Participante da Oferta" ou "Instituições Participantes da Oferta"	Os Coordenadores e os Participantes Especiais.
"Investidores"	Investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
"IPCA/IBGE"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Juros"	Significa os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.12 abaixo.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 10.931"	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 9.514"	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"MDA"	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP.
"Montante Mínimo"	R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, equivalente a 30.000 (trinta mil) CRI.
"Oferta"	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414.
"Oferta de Pagamento Antecipado da CCB"	A oferta de pagamento antecipado parcial ou integral das CCB, conforme o caso, que poderá ser realizada todo mês de junho e dezembro de cada ano pela Devedora, na forma da Cláusula 6 das CCB.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	A oferta de resgate antecipado parcial ou integral dos CRI, conforme o caso, que deverá ser realizada pela Securitizadora na hipótese de recebimento de uma Oferta de Pagamento Antecipado das CCB pela Devedora, na forma da Cláusula 6 das CCB.
"Participantes Especiais"	Outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas pelos Coordenadores, para participarem da colocação dos CRI junto a potenciais Investidores.
"Patrimônio Separado"	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelas CCB, pelas CCI e pelos Créditos Imobiliários, 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 obrigações fiscais.
"Preço de Integralização"	O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros, nos termos da Cláusula 4.1.12 abaixo, calculada de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização, até a data da efetiva subscrição dos CRI.
"Procedimento de <i>Bookbuilding</i> "	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, a ser organizado pelos Coordenadores, para definição, junto à Emissora e à Devedora: (a) da quantidade de CRI a ser emitido; e (b) do exercício, ou não, da Opção do Lote Suplementar e/ou da Opção do Lote Adicional.
"Projetos"	Os empreendimentos imobiliários com fins habitacionais que são e/ou serão desenvolvidos nos Imóveis.
"Prospectos"	Os prospectos de distribuição pública dos CRI.
"Regime Fiduciário"	Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre as CCB, as CCI, os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio da

	Securizadora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"SPE Intervenientes"	A Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda., em conjunto.
"Taxa DI"	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">www.cetip.com.br</a> ).
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 379ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securizadora.
"Titulares de CRI"	São os detentores de CRI.
"Valor de Cessão"	O valor de até R\$162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais) a ser pago pela Securizadora ao Cedente para aquisição das CCI, nos termos do Contrato de Cessão.
"Valor do Resgate Antecipado dos CRI"	É o valor total a ser pago aos Titulares de CRI que aceitaram a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
"Valor Nominal Unitário" ou "Preço Unitário"	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Inicialmente, até R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar os CRI de Lote Suplementar e Lote Adicional.
"XP Investimentos"	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

## 2 DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Securizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula 3 abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula 4 abaixo.

## 3 DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

- 3.1 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de até R\$162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais) na Data de Desembolso das CCB.
- 3.2 A identificação completa dos Imóveis aos quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo e as características da CCB, incluindo as datas de pagamento de juros e amortização de principal da CCB, inclusive o percentual de amortização de principal da CCB, encontram-se descritas na CCB que segue como Anexo III a este Termo.

- 3.3 As CCI representativas dos Créditos Imobiliários são emitidas sob a forma escritural, serão custodiadas pela Instituição Custodiante e devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.
- 3.4 As CCI não serão objeto de atualização monetária, conforme também não serão objeto de atualização monetária os Créditos Imobiliários.
- 3.5 Nos termos do artigo 23 da Lei 10.931, as informações sobre valor, número e série de cada CCI poderão ser verificadas nas cópias das CCI constantes do Anexo X. Ressalta-se que, conforme indicado na Cláusula 7.1, todas as CCI serão custodiadas com a Instituição Custodiante.
- 3.6 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão transferidos à Securitizadora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva. A transferência da CCI do Cedente para a Securitizadora será realizada por meio de negociação na CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.
- 3.7 Na hipótese de implementação da Condição Resolutiva da CCB, a CCI deverá ser considerada automaticamente resolvida e extinta, de pleno direito. Nesta hipótese, a Instituição Custodiante deverá proceder ao cancelamento do registro da CCI junto à CETIP, conforme comunicação enviada pela Cedente nesse sentido.
- 3.8 A Securitizadora pagará ao Cedente o Valor de Cessão pela aquisição da CCI, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 e quando do atendimento das condições estabelecidas na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão.

#### 4 DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

- 4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:
- 4.1.1 Série: A Emissão será realizada em série única, que corresponde à 379ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.
- 4.1.2 Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, até 120.000 (cento e vinte mil) CRI, sem considerar o exercício do Lote Suplementar e do Lote Adicional.
- 4.1.3 Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão é de Inicialmente, até R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar os CRI de Lote Suplementar e Lote Adicional, na Data de Emissão dos CRI.
- 4.1.4 Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.
- 4.1.5 Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é em 29 de dezembro de 2016. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 4.1.6 Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo

Escriturador, tendo como base os dados da CETIP, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na CETIP.

4.1.7 **Garantia:** Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias em razão da cessão dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários ("**Obrigações Garantidas**"), a Direcional constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária dos Bens Alienados (conforme definidos abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária ("**Alienação Fiduciária**" ou "**Garantia**").

4.1.7.1 Na forma do disposto no Contrato de Alienação Fiduciária e, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, conforme alterada, do Decreto Lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, conforme alterado, bem como em conformidade com os artigos 1.361 e seguintes do Código Civil brasileiro, conforme alterado, em garantia do fiel e cabal pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora, em caráter irrevogável e irretroatável, a partir da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, alienou fiduciariamente em favor da Securitizadora, os Bens Alienados de sua titularidade:

- (i) 999 (novecentas e noventa e nove quotas) de emissão da Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 999 (novecentas e noventa e nove quotas) de emissão da Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**Quotas Oneradas**");
- (ii) todas as quotas adicionais de emissão das SPE Intervenientes que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas à Direcional, de qualquer forma (incluindo, sem limitação, quaisquer quotas adicionais adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária ou de outro modo), inclusive por força de desmembramentos ou grupamentos das quotas alienadas fiduciariamente, ou direitos de qualquer natureza que venham a ser emitidos ou outorgados pelas SPE Intervenientes à Direcional com relação à sua participação no capital social da Direcional enquanto este instrumento estiver em vigor; e
- (iii) todos os rendimentos, proventos, vantagens, lucros, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, e demais valores a serem recebidos em decorrência de, ou relacionadas a, quaisquer das Quotas Oneradas de sua titularidade ("**Direitos Onerados**") e, em conjunto com as Quotas Oneradas, os "**Bens Alienados**").

4.1.7.2. A Garantia foi constituída para garantir o fiel e cabal pagamento das Obrigações Garantidas.

4.1.7.3. O Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser registrado nos Registros de Títulos e Documentos em Belo Horizonte – MG e São Paulo - SP.

4.1.7.4. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, caso a Direcional esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias, em qualquer caso, observados os prazos de cura aplicáveis, as SPE Intervenientes deverão transferir os Direitos Onerados das Quotas Oneradas diretamente à Securitizadora, para a Conta Centralizadora,

conforme as instruções que lhe sejam enviadas por esta, sob pena de multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais) até que o valor seja devidamente transferido à Securitizadora.

4.1.7.5. Durante a ocorrência do inadimplemento, os Direitos Onerados referentes às Quotas Oneradas ficarão depositados na Conta Centralizadora, sem que possa ser movimentado pela Direcional.

4.1.7.6. No caso de inadimplemento previsto na Cláusula 2.8 do Contrato de Alienação Fiduciária, enquanto os Direitos Onerados das Quotas Oneradas estiverem retidos na Conta Centralizadora, tais recursos deverão permanecer investidos em certificado de depósito bancário, operações compromissadas, letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha ou em fundos de investimento, em qualquer caso, de liquidez diária, e de perfil conservador, e assim, o resultado líquido de referida aplicação financeira, pertencerá exclusivamente à Securitizadora e será utilizado exclusivamente para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sendo que qualquer montante excedente após a quitação das Obrigações Garantidas deverá ser devolvido à Direcional.

4.1.7.7. Caso, por qualquer motivo, os recursos recebidos em pagamento dos Direitos Onerados sejam pagos de qualquer outra forma que não seja através do depósito na Conta Centralizadora, a Direcional compromete-se a transferir os recursos que venha a receber à Conta Centralizadora em até 01 (um) dia útil contado de seu recebimento.

4.1.7.8. Caso o inadimplemento venha a ser sanado, mediante comprovação pela Direcional à Securitizadora e/ou caso não haja declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, seja por decisão dos titulares dos CRI, seja por inexistência de quórum para tal deliberação, os recursos referentes aos Direitos Onerados serão devolvidos para a Direcional no prazo de até 1 (um) Dia Útil.

- 4.1.8 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros, nos termos da Cláusula 4.1.12 abaixo, calculada de forma cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI. O Preço de Integralização será pago à vista, na Data de Integralização, em moeda corrente nacional.
- 4.1.9 A subscrição e a integralização dos CRI serão realizados por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.
- 4.1.10 Prazo: O prazo total dos CRI será o período de 1083 dias compreendido entre 29 de dezembro de 2016 e 17 de dezembro de 2019.
- 4.1.11 Data de Pagamento de Juros e Amortização: Os Juros deverão ser pagos em 12 (doze) parcelas, conforme indicado no Anexo IX, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de 2017 e o último pagamento será devido em 17 de dezembro de 2019. O valor de principal será amortizado em 3 (três) parcelas, conforme indicado no Anexo IX, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de dezembro de 2018 e o último pagamento será devido em 17 de dezembro de 2019.
- 4.1.12 Cálculo do Saldo Devedor, Juros, Amortização de Principal e Parcela:

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será corrigido monetariamente. Os Juros dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal

Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última data de pagamento de Juros, é composto por juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com as fórmulas abaixo. Os Juros e a Amortização de Principal dos CRI serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo IX ao presente Termo de Securitização ("Dados de Pagamentos").

Cálculo do Saldo Devedor:

VNb - Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário na data da última amortização ou incorporação de juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Cálculo dos Juros:

$$J_i = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde,

*J<sub>i</sub>* - Valor unitário do *i*-ésimo juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb* - Conforme definido acima.

*Fator Juros* - Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde,

*Fator DI* - Produtório das Taxas DI entre a primeira Data de Integralização, para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última Data de Pagamento, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma e observado o item "Para fins de cálculo dos Juros" abaixo.

Fator DI

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde,

$k$  - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até  $n$ .

$n$  - Número total de Taxas DI consideradas na atualização, sendo "n" um número inteiro.

$TDI_k$  - Taxa DI de ordem  $k$ , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde,

$DI_k$  - Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*).

*Fator Spread* - Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$FatorSpread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

*Spread* -0,7000 (setenta centésimos).

$n$  - número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Para fins de cálculo dos Juros:

- Para efeito do cálculo do DI<sub>k</sub> será considerado (i) no primeiro período, o DI<sub>k</sub> referente ao período iniciado 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização dos CRI e encerrado 1 (um) Dia Útil antes da respectiva Data de Pagamento, e, (ii) nos períodos subsequentes, o DI<sub>k</sub> referente ao período iniciado 1 (um) Dia Útil antes da última Data de

Pagamento e encerrado 1 (um) Dia Útil antes da respectiva Data de Pagamento (por exemplo, caso o cálculo seja realizado no dia 15 de determinado mês, o respectivo DI<sub>k</sub> será o referente ao dia 14 publicado ao final do dia 13 considerando que esses dias sejam Dias Úteis).

- a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

- o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório;

- efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

- uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

- o fator resultante da expressão (Fator Juros x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Cálculo da Amortização de Principal:

$$A_{ai} = VN_b \times T_{ai}$$

Onde,

*A<sub>ai</sub>* - Valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VN<sub>b</sub>* - Conforme definido anteriormente.

*T<sub>ai</sub>* - Taxa da *i*-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - *T<sub>a</sub>*" da tabela constante do Anexo IX deste Termo.



Cálculo da Parcela:

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

$P_i$  - Valor da  $i$ -ésima parcela.

$A_{ai}$  - Conforme definido anteriormente.

$J_i$  - Conforme definido anteriormente.

Fica certo e acordado que o pagamento de Juros e Amortização de Principal dos CRI (ou seja, Datas de Pagamentos) sempre se dará em 1 (um) Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, após a Data de Pagamento de Juros e amortização de principal da CCB, conforme as datas na coluna "**Datas de Pagamentos CCB**" da tabela constante do Anexo IX deste Termo.

Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, será utilizado, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, 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.

- 4.1.13 Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Securitizadora deverá realizar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI nas hipóteses em que receber da Devedora, nos termos da Cláusula 06 da CCB, uma Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB na qual a Devedora estabelecerá todas as condições da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB (conforme definida na CCB), incluindo: (i) o limite do valor a ser pago antecipadamente pela Devedora; e (ii) o prêmio a ser oferecido, se for o caso.
- 4.1.14 Caso a Securitizadora, na qualidade de credora da CCB, receba uma Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida comunicação, publicar um comunicado na forma da Cláusula 14.3 abaixo, com os termos da proposta de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais deverão ser os mesmos termos da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB). O referido comunicado deve informar:
- (i) se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será da totalidade dos CRI ou se está limitada a uma quantidade de CRI. Neste último caso, o procedimento para resgate parcial será realizado mediante rateio entre os titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, proporcionalmente a quantidade de CRI detida por cada titular de CRI que aderir à Oferta de Resgate

Antecipado dos CRI em relação ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, não sendo consideradas frações dos CRI, hipótese na qual tal fração, caso haja, deverá ser arredondada para baixo até atingir um número inteiro de CRI;

- (ii) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, caso exista;
- (iii) a forma de manifestação dos Titulares de CRI para que estes informem se pretendem ou não aderir à tal Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da publicação do comunicado aqui previsto, observado a Cláusula 4.1.17 abaixo;
- (iv) a data prevista para o resgate dos CRI e pagamento aos Titulares de CRI; e
- (v) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelos Titulares de CRI.

4.1.15 Caso o Investidor não se manifeste dentro do prazo previsto na Cláusula 4.1.14(iii) acima, seu silêncio será interpretado, para todos os fins de direito, como um desejo de não aderir à tal Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.1.16 Desde que não se verifique a situação descrita na Cláusula 4.1.18, uma vez expirado o prazo previsto no item (iii) da Cláusula 4.1.13 acima, a Securitizadora apurará em até 2 (dois) Dias Úteis (a) quantos Titulares de CRI desejaram aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (b) a quantidade total de CRI detido por cada Titular de CRI a ser resgatada; e (c) o valor a ser pago a cada Titular de CRI. Os Titulares de CRI que tiverem manifestado sua intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão bloquear seus CRI para negociação no âmbito da CETIP, caso estejam custodiados eletronicamente na CETIP, até o efetivo resgate de tais títulos.

4.1.17 Caso a quantidade do Resgate Antecipado dos CRI seja:

- (i) inferior ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, a Securitizadora enviará notificação à Devedora em até 1 (um) Dia Útil contado do prazo indicado na Cláusula 4.1.16 acima, a respeito da não aceitação pelos Titulares de CRI da indicado na Cláusula 4.1.16 acima, a fim de que esta se manifeste sobre a intenção em realizar a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB no montante equivalente à adesão. Caso não haja interesse da Devedora em realizar a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB em montante inferior àquele inicialmente estabelecido pela Devedora, permanecendo, nesta hipótese, a CCB e os CRI nas mesmas condições anteriormente previstas;
- (ii) igual ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, tal oferta será reputada como aceita pela Securitizadora. Nesta hipótese, a Securitizadora encaminhará a resposta à Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB à Devedora em até 1 (um) Dia Útil contado do prazo indicado na Cláusula 4.1.16, sendo certo que a Devedora deverá realizar o pagamento antecipado da CCB em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, nas mesmas condições previstas na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, observado que o valor a ser efetivamente pago somente será informado via e-mail

à Devedora pela Securitizadora até às 10:00h da própria data do pagamento antecipado;

(iii) superior ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, tal oferta será reputada como aceita pela Securitizadora, sendo, neste caso, observado o disposto na Cláusula 4.1.18 abaixo.

- 4.1.18 Na hipótese prevista no item (i) acima, a Devedora deverá encaminhar resposta à notificação da Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento ("**Resposta de Oferta de Pagamento Antecipado**"). Caso a Devedora manifeste o interesse em realizar a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB em montante inferior àquele inicialmente estabelecido, deverá ser adotado o procedimento estabelecido na Cláusula 4.1.20, sendo, entretanto, o prazo para comunicação aos titulares dos CRI iniciado a partir do recebimento da Resposta de Oferta de Pagamento Antecipado.
- 4.1.19 Caso o Valor do Resgate Antecipado dos CRI verificado pela Securitizadora seja superior ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, os CRI serão resgatados na forma de rateio, nos termos da Cláusula 4.1.14(i) acima. Nesta hipótese, o envio da Comunicação de Pagamento Antecipado pela Securitizadora somente será realizada quando da conclusão do procedimento de rateio previsto nesta Cláusula.
- 4.1.20 Em ocorrendo uma das hipóteses previstas nas Cláusulas 4.1.17(ii) e na Cláusula 4.1.17(iii) acima, a Securitizadora comunicará aos Titulares de CRI sobre o resgate antecipado dos CRI no primeiro Dia Útil contado do envio da resposta à Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB à Devedora, informando, por meio de comunicado publicado na forma da Cláusula 14.3 abaixo, (a) a data em que se efetivará o resgate, que deverá corresponder à data que seja 1 (um) Dia Útil após o recebimento pela Securitizadora dos recursos decorrentes da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB pela Devedora; e (b) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares dos CRI.
- 4.1.21 O valor a ser informado pela Securitizadora à Devedora na resposta à Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, deverá sempre corresponder ao valor necessário ao resgate do maior número de CRI possíveis, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do resgate antecipado, sempre observado o limite estabelecido pela Devedora na Comunicação da Oferta de Pagamento Antecipado, não sendo possível o resgate fracionário de CRI.
- 4.1.22 Os recursos recebidos pela Securitizadora decorrentes da aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão integralmente utilizados pela Securitizadora para resgate dos CRI de titularidade dos Investidores que tiverem aderido expressamente à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado os termos da Cláusula 4.1.21 acima. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela CETIP. A data de resgate antecipado dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

4.1.23 Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

4.1.24 Vencimento Antecipado da CCB e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Ocorrendo qualquer dos eventos abaixo descritos, conforme previsto na Cláusula 8 da CCB, será considerado como um evento de vencimento antecipado da CCB:

Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos da CCB

- (a) exceto pelo disposto no item (n) abaixo, inadimplemento, pela Direcional, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na CCB, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;
- (b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), em especial, mas sem se limitar às seguintes: (i) no caso de falência da Direcional, ou de concurso de credores; (ii) se a Direcional cair em insolvência ou falir; e (iii) se as prestações da CCB não forem pontualmente pagas, sendo que o recebimento posterior pelo Credor da prestação atrasada, acrescida dos encargos moratórios descritos na CCB importa renúncia ao seu direito de execução imediata;
- (c) (i) decretação de falência da Direcional; (ii) pedido de autofalência pela Direcional; (iii) pedido de falência da Direcional formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Direcional, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Direcional;
- (d) protestos de títulos contra a Direcional, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso da CCB, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Direcional tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Direcional no prazo supra mencionado;
- (e) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Direcional, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso da CCB, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento;

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos da CCB

- (f) descumprimento pela Direcional, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando à CCB, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida;

- (g) (i) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Direcional não decorrente da CCB cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso da CCB, caso a Devedora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou (ii) decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Devedora não decorrente da CCB cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde Data de Desembolso da CCB;
- (h) redução de capital da Direcional, exceto: (i) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados. ou (ii) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Devedora apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação;
- (i) mudança ou alteração do objeto social da Direcional, de forma a alterar as atuais atividades principais da Direcional ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito do credor da CCB;
- (j) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Direcional, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Direcional, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Direcional comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Direcional até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (k) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Direcional, dos direitos e obrigações assumidos nos termos na CCB, sem o consentimento prévio por escrito do credor da CCB;
- (l) cisão, fusão ou incorporação da Direcional por outra sociedade;
- (m) quaisquer mudanças de controle societário, direto e/ou indireto, da Direcional, sem o consentimento prévio por escrito do credor da CCB;
- (n) não pagamento pela Direcional das despesas previstas na Cláusula 11 da CCB, no prazo estipulado.

4.1.25 Na ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) e (n), desde que não sanados nos prazos de cura ali estabelecidos, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) dias contados da data de ciência da ocorrência do evento de vencimento antecipado não

automático da CCB, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tais eventos.

- 4.1.26 Na Assembleia Geral de Titulares dos CRI de que trata esta Cláusula, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalada em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida assembleia, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação, poderão decidir por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável.
- 4.1.27 Na hipótese: (i) da não instalação, em segunda convocação, da Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula; ou (ii) de não ser aprovada a declaração de vencimento antecipado prevista nesta Cláusula, ou (iii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes da CCB.
- 4.1.28 Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada acima não seja instalada em segunda convocação ou não declare o vencimento antecipado das CCB, não haverá obrigatoriedade de nova convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre o(s) mesmo(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado das CCB verificado(s), sem prejuízo de novas convocações que possam vir a ser realizadas em razão de novo(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado das CCB.
- 4.1.29 Nas hipóteses de (i) vencimento antecipado automático da CCB prevista na Cláusula 4.1.24 acima; ou (ii) deliberação pelo vencimento antecipado não automático da CCB prevista na Cláusula 4.1.25 acima; a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pela Securitizadora dos valores relativos ao vencimento antecipado da CCB, nos termos do Parágrafo Segundo da Cláusula 8 da CCB..
- 4.1.30 Na CCB, a Devedora obrigou-se a comunicar à Securitizadora a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis da ciência pela Devedora da ocorrência do respectivo evento.
- 4.1.31 Adicionalmente, a Devedora deverá encaminhar todo mês de fevereiro de cada ano à Securitizadora uma declaração, nos termos do anexo VI à CCB, atestando que não houve e não há nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso.
- 4.1.32 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, multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso e juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 4.1.33 Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI

não estejam custodiados eletronicamente na CETIP nas Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal, 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.

- 4.1.34 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.
- 4.1.35 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 vencimento não seja Dia Útil.
- 4.1.36 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, desde que a Devedora observe a obrigação de realizar os pagamentos na Conta Centralizadora até as 11 (onze) horas das respectivas datas de vencimento estabelecidas nas CCB.
- 4.1.37 Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados em mercado de balcão organizado para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da CETIP e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.
- 4.1.38 Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora para o pagamento do Valor de Cessão. O destino final dos recursos captados por meio da CCB será o financiamento, direto ou por meio de participação societária em sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Devedora, especificamente para o desenvolvimento, nos Imóveis, dos Projetos, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Projetos, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Projetos, e/ou; (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Até a Data de Vencimento das CCB, a Devedora poderá alterar os percentuais dos recursos destinados a cada um dos Imóveis listados no Anexo II deste Termo de Securitização, desde que observados os prazos e procedimentos para comprovação da destinação dos recursos, nos termos do Parágrafo Décimo Sexto da Cláusula 2 da CCB. Não será necessária a aprovação prévia dos Titulares dos CRI para que seja efetuada a alteração aqui prevista, desde que observado o disposto acima. Os ajustes dos percentuais acima

mencionados e os aditamentos à CCB necessários para refletir tais alterações nos percentuais não poderão ser realizados em periodicidade inferior a 3 (três) meses.

- 4.1.39 Os recursos provenientes da subscrição dos CRI deverão ser efetivamente destinados, conforme previsto na Cláusula 4.1.38 acima, até a Data de Vencimento dos CRI.
- 4.1.40 Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre a CCB, a CCI e pelos Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula 6 abaixo.
- 4.1.41 Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.
- 4.1.42 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.
- 4.1.43 Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.
- 4.1.44 Condição Suspensiva: A eficácia da emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização, encontra-se suspensa, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, até que o valor de principal da CCB seja desembolsado pelo Cedente à Direcional.
- 4.1.45 Fatores de Risco: Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos no Prospecto.

## 5 DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

- 5.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.
- 5.2 De acordo com o plano de distribuição, os CRI serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação no montante de, inicialmente, até R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), podendo tal valor ser aumentado de comum acordo entre os Coordenadores e a Direcional, de acordo com a demanda dos investidores, em até 20% dos CRI inicialmente ofertados, mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional definida na Cláusula 5.5 abaixo, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400 e adicionalmente em até 15% (quinze por cento), mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar definida na Cláusula 5.5 abaixo, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
- 5.3 A Securitizadora e os Coordenadores iniciarão a Oferta após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do prospecto definitivo aos Investidores. A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos do MDA para distribuição no mercado primário e de acordo com os procedimentos do CETIP 21 quando da negociação no mercado secundário, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP.
- 5.4 Os CRI serão distribuídos publicamente exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. As Instituições Participantes da Oferta, com anuência da Securitizadora, organizarão a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.



- 5.4.1 No âmbito da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**" (i) controladores, administradores ou empregados da Securitizadora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
- 5.4.2 Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, de CRI junto a investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.
- 5.5 A Securitizadora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("**Opção de Lote Adicional**"). Por sua vez, os Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Securitizadora e da Devedora, com o propósito exclusivo de atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400, poderá optar por distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) à quantidade dos CRI originalmente ofertados ("**Opção de Lote Suplementar**"). Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços.
- 5.6 O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início ("**Prazo de Colocação**"), ressalvada a possibilidade de se utilizar de Prazo de Colocação menor, nos termos do cronograma estimativo da Oferta a ser divulgado.
- 5.7 Considerando que a Oferta somente será realizada com a colocação do Montante Mínimo, será admitida a distribuição parcial dos CRI. Caso seja colocada a quantidade mínima dos CRI acima prevista, os CRI não colocados serão cancelados pela Securitizadora. Os Coordenadores não serão responsáveis pela subscrição e integralização dos CRI, uma vez que a distribuição pública dos CRI será realizada pelos Coordenadores em regime de melhores esforços. Nesta hipótese, a Securitizadora, de comum acordo com os Coordenadores e com a Direcional, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo.

- 5.7.1 Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição de CRI, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
- 5.7.2 Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) da Cláusula 5.7.1 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, conforme o caso, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta receberão da Securitizadora os montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Securitizadora aos referidos investidores.
- 5.7.3 Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme previsto na Cláusula 5.7.2 acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição dos CRI cujos valores tenham sido restituídos. Neste caso, os CRI serão cancelados pela Securitizadora.
- 5.7.4 Ao final do período de colocação dos CRI, caso a Oferta atinja o Montante Mínimo, mas não alcance o valor de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), os Documentos da Operação deverão ser aditados, conforme aplicável, para que seja refletido o montante colocado para os investidores. Estes aditamentos não dependem de nova autorização societária da Devedora, da Securitizadora e dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização).
- 5.8 Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de subscrição dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.
- 5.9 Em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, nos termos das respectivas declarações constantes dos Anexos V e VI ao presente Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram, dentre outros, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de terem agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora nos Prospectos e neste Termo de Securitização. Adicionalmente, em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, segue como Anexo IV ao presente Termo de Securitização, a declaração emitida pelo Coordenador Líder, por meio da qual declara, dentre outros, que agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

## 6 DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

- 6.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei 9.514, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre as CCB, as CCI, nos termos da declaração constante do Anexo VII 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 10.931.
- 6.2 Os Créditos Imobiliários, as CCB e as CCI 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 9.514.
- 6.2.1 O Patrimônio Separado será composto pelas CCB e pelas CCI, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514, tratado na presente Cláusula.
- 6.3 Os Créditos Imobiliários, as CCB e as CCI 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 de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

## 7 REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

- 7.1 Uma via original deste Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, de forma que a Instituição Custodiante assinará a declaração constante do Anexo VII ao presente Termo.

## 8 DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 8.1 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 9.514.
- 8.2 A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 8.2.1 Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:
- (i) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Securitizadora 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 Instituição Custodiante previamente ao registro das CCI; e
  - (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária e extraordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

- 8.3 Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Securitizadora:
- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Direcional, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI;
  - (ii) apurar e informar à Direcional, mensalmente, o valor das parcelas devidas; e
  - (iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

## 9 DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 9.1 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**"):
- (i) 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;
  - (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
  - (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
  - (iv) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 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 na CCB; e
  - (v) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.
- 9.2 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 no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.
- 9.3 Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 9.2. 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.

- 9.4 A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.
- 9.5 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada 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.

## 10 DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

10.1 A Securitizadora neste ato declara que:

- (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 que lhe são aplicáveis à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários que lhe são aplicáveis 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) nos termos do Contrato de Cessão, é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
- 10.2** A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.
- 10.2.1** A Securitizadora se compromete a informar imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de credor, em relação à CCB, 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 12.3 abaixo.
- 10.2.2** A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações que prestou neste Termo de Securitização, ressaltando que houve a contratação de assessores legais para análise diligente dos documentos relacionados com os CRI para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, tendo a Securitizadora agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações aqui disponibilizadas, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização.
- 10.3** A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de que quaisquer das suas declarações aqui prestadas tornem-se inverídicas.

## **11 AGENTE FIDUCIÁRIO**

- 11.1** 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 de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.
- 11.2** 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 de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
  - (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;
  - (vi) 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;

- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada; e
- (viii) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções.

**11.3** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo.

**11.4** 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) 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;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) 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;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) 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;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 14.1 abaixo;
- (xiii) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (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;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (xviii) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos Titulares de CRI por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;
- (xix) verificar, durante o prazo de vigência dos CRI, mediante o recebimento do Relatório Trimestral (conforme definido na CCB), o cumprimento da destinação dos recursos provenientes da subscrição dos CRI, assumida pela Devedora, conforme prevista na cláusula 4.1.38 acima;
- (xx) verificar a regularidade da constituição da Garantia, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, observado que, nesta data, o valor da garantia não alcança o Valor Total da Emissão; e
- (xxi) intimar a Devedora a reforçar a Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação.

**11.5** O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, liquida de todos os tributos sobre ela incidentes, o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) por ano, a ser paga ao Agente Fiduciário no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, a serem pagos nas mesmas datas dos anos 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.

**11.5.1** A remuneração definida na Cláusula 11.5 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.

**11.5.2** Caso a Securitizadora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 11.5 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.

**11.5.3** 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 judiciais 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 parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pelo IGP-M, a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o Agente Fiduciário e a Securitizadora.

- 11.5.4 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.
- 11.5.5 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.
- 11.6 Observado o quanto disposto na Cláusula 13.2 abaixo, o Patrimônio Separado 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. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora 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 Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.
- 11.7 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 11.8 A Instituição Custodiante receberá da Securitizadora, desde que efetivamente comprovadas, 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.
- 11.8.1 A Instituição Custodiante receberá da Securitizadora, como remuneração pela prestação dos serviços de custódia das CCI, os seguintes valores:

- (i) pela implantação das CCI, será devido o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e
  - (ii) pela custódia das CCI, será devido o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura da Escritura de Emissão de CCI e as demais no mesmo dia de cada mês.
- 11.8.2** As parcelas mencionadas na Cláusula 11.8.1(ii) acima serão reajustadas anualmente 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.
- 11.8.3** Os valores mencionados na Cláusula 11.8.2 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.
- 11.8.4** 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.
- 11.8.5** 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.
- 11.9** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:
- (i) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia; ou
  - (ii) por deliberação da maioria dos Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, desde que presentes, no mínimo, 1/3 dos Titulares de CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.
- 11.10** O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 11.11** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo.
- 11.12** 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 de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

## 12 ASSEMBLEIA GERAL

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Securitizadora, na qualidade de Credor da CCB, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito frente à Direcional, sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.3.4 para as hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não-automáticos da CCB.
- 12.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se à Devedora, nos termos da CCB.
- 12.3.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Securitizadora deverá exercer seu 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 qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.3.4 abaixo para as hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não automáticos da CCB.
- 12.3.3 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 Direcional, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Securitizadora.
- 12.3.4 Conforme previsto na Cláusula 4.1.25 acima, na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) dias contados da data de ciência da ocorrência do evento de vencimento antecipado não automático da CCB, observado o disposto na Cláusula 11.12 abaixo, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tais eventos. Os procedimentos relacionados à Assembleia Geral que tratar de vencimento antecipado não automático da CCB encontram-se descritos nas Cláusulas 4.1.26, 4.1.27 e 4.1.28 acima.
- 12.4 Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

- 12.5 A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 12.6 Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
- 12.7 Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias de Titulares de CRI.
- 12.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.9 A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.
- 12.10 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes.
- 12.11 As propostas de alterações e renúncias feitas pela Securitizadora em relação (i) às Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal dos CRI; (ii) aos Juros e à Amortização de Principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações na CCB que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou os Eventos de Vencimento Antecipado da CCB; e/ou (vii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 12.12 As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no segundo Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

### 13 DESPESAS DA EMISSÃO

#### 13.1 Serão de responsabilidade:

##### 13.1.1 da Direcional:

- (i) remuneração das Instituições Participantes da Oferta;
- (ii) emolumentos da CETIP, da CVM e da ANBIMA relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (iii) remuneração da Securitizadora pela emissão dos CRI, no valor equivalente ao percentual de 0,067% (sessenta e sete milésimos por cento) sobre o volume da emissão, observada a remuneração mínima de R\$100.000,00 (cem mil reais), acrescido dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como

ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), excetuando-se o imposto de renda, que é de responsabilidade da fonte pagadora, a ser paga até o 5º Dia Útil (quinto) a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão do Contrato de Cessão;

- (iv) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, será devido à Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, taxa de administração, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, de R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais) ao ano, atualizada pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subseqüentes até o resgate total dos CRI;
- (v) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante prevista na Cláusula 11.8 acima, nos seguintes termos:
  - (a) pela implantação das CCI, será devido o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e
  - (b) pela custódia das CCI, será devido o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura da Escritura de Emissão de CCI e as demais no mesmo dia de cada mês.
- (vi) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, de (a) R\$12.000,00 (doze mil reais) anuais, a serem pagas ao Agente Fiduciário no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, a serem pagas nas mesmas datas dos anos subseqüentes até o resgate total dos CRI, atualizada 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;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, excetuadas as previstas nos subitens (ii) e (iii) indicadas no item 2 abaixo, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (viii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;



- (ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;
- (x) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e
- (xi) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação.

**13.1.2** do Patrimônio Separado:

- (i) 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;
- (ii) 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
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais.

**13.1.3** da Securitizadora, as despesas com o Escriturador e com o Banco Liquidante.

**13.1.4** dos Titulares dos CRI, os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

**13.2** As despesas indicadas na cláusula 13.1.1 serão pagas diretamente pela Devedora ou antecipadas à Securitizadora, mediante apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, nos termos desta Cláusula 12. Ultrapassado o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), as despesas deverão ser previamente aprovadas pela Devedora. Fica facultado à Securitizadora solicitar a terceiros, prestadores de serviço, envolvidos com o processo de securitização, que emitam suas faturas diretamente ao Cedente.

**13.3** As despesas mencionadas no item (v) da Cláusula 13.1.1 acima serão pagas pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, sendo:

- (i) estas acrescidas 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 e do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer despesas no âmbito da Escritura de Emissão de CCI e/ou no âmbito do Contrato de Cessão, 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, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

13.3.2 As despesas mencionadas no item (vi) da Cláusula 13.1.1 acima serão pagas pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, sendo:

- (i) estas acrescidas dos seguintes impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o 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; e
- (ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer despesas no âmbito deste Termo de Securitização e/ou no âmbito do Contrato de Cessão, 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, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

13.4 Caso a Devedora não cumpra com as obrigações previstas na Cláusula 12.1.1. acima, a Securitizadora fica desde já autorizada a, observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização, aprovada pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos titulares de CRI, a qualquer título, inclusive a título de remuneração, amortização e demais encargos, conforme previsto neste Termo de Securitização, sob pena de restar caracterizado evento de vencimento antecipado da CCB por descumprimento de obrigação pecuniária, se não sanado no respectivo prazo de cura, nos termos do item (n) da Cláusula 08 da CCB.

13.5 Sem prejuízo da Cláusula 13.4 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

13.6 Sem prejuízo de eventuais impostos, tributos ou taxas que venham a incidir futuramente sobre valores investidos em CRI ou sobre os rendimentos deste tipo de valor mobiliário, os impostos diretos e indiretos atualmente vigentes e de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VIII a este Termo.

## 14 PUBLICIDADE

14.1 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" circulado na cidade de São Paulo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.



14.2 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.

14.3 Na hipótese de recebimento da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, a Securitizadora comunicará aos Titulares de CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 14.1 acima, bem como mediante o envio também por meio e-mail a todos os Titulares dos CRI.

## 15 NOTIFICAÇÕES

15.1 Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

15.1.1 Se para a Securitizadora:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Paulista, n.º 1.374, 14º andar

São Paulo - SP

At.: George D. Verras

Telefone: (11) 4081-4754

Correio eletrônico: [produtos.bs@grupopan.com](mailto:produtos.bs@grupopan.com) e [ri\\_bs@grupopan.com](mailto:ri_bs@grupopan.com)

15.1.2 Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Ferreira de Araújo, nº221, conjuntos 94 e 95, Pinheiros

CEP 05428-000 - São Paulo/SP

At.: Marina Pañella / Flávio Scarpelli

Telefone: (11) 3030-7177

Correio eletrônico: [agentefiduciario@vortexbr.com](mailto:agentefiduciario@vortexbr.com)

Website: <http://www.vortexbr.com/>

15.2 Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por correspondência eletrônica posteriormente confirmada por escrito) e serão considerados válidos (a) quando enviados por *courier* ou carta registrada; ou (b) se por correspondência eletrônica, quando enviados, tendo o recebimento sido devidamente confirmado.

## 16 DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. 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 a estes 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.

- 16.2** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 16.3** 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 de Securitização; e (ii) pela Securitizadora.
- 16.4** 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.
- 16.5** 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 ou por terceiros a seu pedido, 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.
- 16.6** As Partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da CETIP; (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, exceto se qualquer das alterações previstas nos itens (i) a (iii) acima (a) alterem quaisquer dos prazos aqui previstos, taxa de remuneração, hipóteses de vencimento antecipado, obrigações da emitente ou direitos dos credores; (b) afetem a validade ou exigibilidade da CCB e/ou dos CRI; ou (c) possam novar a dívida; casos em que será necessária aprovação expressa do Credor e/ou dos Titulares de CRI.

## **17 FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

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

**17.2** 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.

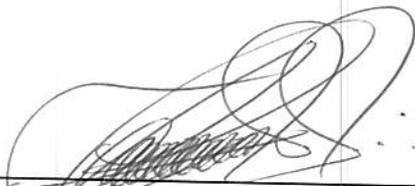
São Paulo, 13 de dezembro de 2016.



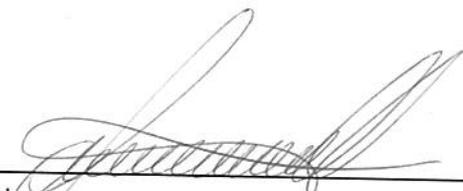


PÁGINA DE ASSINATURAS 2/2 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 379ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



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

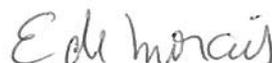


Nome:  
Cargo: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga  
RG 15461802000-3  
009.635.843-24

**TESTEMUNHAS**



Nome:  
CPF: Dayane F. de Souza Freire  
CPF: 375.682.878-66  
RG: 46.685.062-1



Nome: Edieli Cristina de Moraes  
CPF: RG: 27.562.002-5  
CPF: 270.943.668-09



## ANEXO I

### Descrição dos Imóveis aos quais serão destinados os recursos decorrentes da CCB.

(i) **(182) - Setor Total Ville** - Imóvel denominado "SETOR TOTAL VILLE", contemplando o desenvolvimento dos seguintes empreendimentos: (a) "SETOR TOTAL VILLE – CONDOMÍNIO 10", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 26 (vinte e seis) edifícios residenciais, totalizando 416 (quatrocentos e dezesseis) unidades autônomas, no Distrito Federal, sobre o imóvel localizado na Rua 300, lote 302, Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII, cuja área total de construção é de 22.363,50m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 32.542 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (b) "SETOR TOTAL VILLE – CONDOMÍNIO 9", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 28 (vinte e oito) prédios, totalizando 448 (quatrocentos e quarenta e oito) unidades autônomas, no Distrito Federal, sobre o imóvel localizado no lote 17, Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII, cuja área total de construção é de 21.553,42m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 32.567 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(ii) **(187) Conquista Torquato Tapajós** - empreendimento denominado "CONQUISTA MANAUS TORQUATO TAPAJÓS", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 48 (quarenta e oito) torres residenciais, totalizando 960 (novecentos e sessenta) unidades autônomas, na cidade de Manaus, estado do Amazonas, sobre o imóvel localizado no lote 02, Avenida Torquato Tapajós, s/n, km 11,6, Colônia Terra Nova, Manaus/AM cuja área total é de 47.683,79m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 61.951 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e de Protestos de Letras de Manaus/AM. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(iii) **(283) Oásis Residencial** - Imóvel denominado "OÁSIS RESIDENCIAL", contemplando o desenvolvimento dos seguintes empreendimentos (a) "CONDOMÍNIO ORIGEM OÁSIS RESIDENCIAL", na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 5 (cinco) torres residenciais, totalizando 600 (seiscentas) unidades autônomas, na cidade de Contagem, estado do Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, lote 02, quadra 54, cuja área total é de 58.087,21m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 130.164 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. Consta no R-7 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui

"habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; e (b) "SUBLIME OÁSIS SPA RESORT", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 4 (quatro) torres residenciais, totalizando 296 (duzentas e noventa e seis) unidades autônomas, na cidade de Contagem, estado do Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, lote 03, quadra 54, cuja área total de construção é de 45.600,67m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 130.165 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. Consta no R-7 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(iv) (309) **Conquista Residencial Ville** - Imóvel denominado "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE", contemplando o desenvolvimento dos seguintes empreendimentos: (a) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 03", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 7 (sete) blocos residenciais, totalizando 112 (cento e doze) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 03 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 5.797,82m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 201.618 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (b) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 04", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 6 (seis) blocos residenciais, totalizando 96 (noventa e seis) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 04 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 4.989,02m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 201.620 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (c) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 06", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 7 (sete) blocos residenciais, totalizando 112 (cento e doze) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 06 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 5.797,82m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 201.619 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (d) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 07", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 07 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 210.679 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (e) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 09", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e

vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 09 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 210.677 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (f) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 11", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 11 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 210.676 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (g) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 14", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 14 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total do imóvel é de 6.421,60m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 212.993 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; (h) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 8", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 8 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 210.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.; (i) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 12", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 12 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 210.678 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.; (j) "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 13", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 13 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total do imóvel é de 6.421,60m<sup>2</sup>, encontrando-se o imóvel registrado sob a matrícula nº 213.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Ainda não houve o registro da incorporação, sendo que há protocolo em trâmite junto ao cartório para que seja realizado o registro. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.



(v) **(384) Conquista Campo Grande** - empreendimento denominado "CONQUISTA CAMPO GRANDE", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 25 (vinte e cinco) prédios residenciais, totalizando 499 (quatrocentos e noventa e nove) unidades autônomas, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sobre o imóvel localizado na Rua Itaquê, n.º1032, Santíssimo, Freguesia de Campo Grande, cuja área total construída é de 24.035,76m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 5.000 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(vi) **(388) Conquista Itaboraí** - empreendimento denominado "CONQUISTA ITABORAÍ", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 18 (dezoito) prédios residenciais, totalizando 360 (trezentos e sessenta) unidades autônomas, na cidade de Itaboraí, estado do Rio de Janeiro, sobre o imóvel localizado na Avenida Flávio Vasconcelos, constituído pelo lote 01 da quadra 08, Bairro Esperança, cuja área total do imóvel é de 16.748,67m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 42.541 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ. Consta no R-3 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(vii) **(273) Conquista Premium Aleixo** - empreendimento denominado "CONQUISTA PREMIUM ALEIXO", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 32 (trinta e dois) blocos residenciais, totalizando 640 (seiscentos e quarenta) unidades autônomas, na cidade de Manaus, estado do Amazonas, sobre o imóvel localizado na Rua José Romão, s/n, Bairro São José Operário, cuja área total do imóvel é de 36.935,44m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 61.348 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM. Consta no R-1 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(viii) **(290) – Conquista Premium Monte Castelo** – empreendimento denominado "CONQUISTA PREMIUM MONTE CASTELO", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 3 (três) blocos residenciais, totalizando 357 (trezentos e cinquenta e duas) unidades autônomas na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Rua Rio Comprido, quadra 157, lotes 01 a 29, cuja área total do imóvel é de 11.491,73 m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 61.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. O empreendimento possui Projeto Legal de Arquitetura aprovado perante a Prefeitura de Contagem. Ainda não houve o registro da incorporação, sendo que há protocolo em trâmite junto ao cartório para que seja realizado o registro .

(ix) **(275) Link Ipiranga** - empreendimento denominado "LINK IPIRANGA", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 03 (três) torres residenciais, totalizando 228 (duzentos e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sobre o imóvel localizado na Rua Campante, Vila Independência, cuja área total do imóvel é de 6.697,71m<sup>2</sup>,

registrado sob a matrícula nº 220.160 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Consta no R-3 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

**(x) (235) Ide Conquista** - empreendimento denominado "IDE CONQUISTA", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 22 (vinte e dois) blocos residenciais, 06 (seis) blocos de apoio, totalizando 440 (quatrocentos e quarenta) unidades autônomas, na cidade de Manaus, estado do Amazonas, sobre o imóvel localizado na Rua Padre Monteiro de Noronha, cuja área total de construção é de 51.032,28m<sup>2</sup>, encontrando-se o imóvel registrado sob a matrícula nº 51.714 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM. Consta no R-18 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.



**ANEXO II**  
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E CRONOGRAMA**

	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
1	(182) Setor Total Ville	Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII	Matrículas nos 35.542 e 32.567 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (CNPJ: 08.985.446/0001-24)	16%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
2	(187) Conquista Torquato Tapajós	Avenida Torquato Tapajós, s/n, km 11,6, Colônia Terra Nova, Manaus/AM	Matrícula nº 61.951 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis e Protestos de Letras de Manaus/AM	Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 09.037.901/0001-22)	13%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
3	(283) Oásis Residencial	Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, quadra 54	Matrículas nos 130.164 e 130.165 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 13.457.942/0001-45)	16%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
4	(309) Conquista Residencial Ville	Loteamento Raquel Pimentel, cidade de Luziânia, estado de Goiás.	Matrículas nos 201.618, 201.619, 201.620, 210.679, 210.677, 210.676, 212.993, 210.680, 210.678 e 213.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO	Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 13.466.398/0001-06)	13%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
5	(384) Conquista Campo Grande	Rua Itaquê, n.º1032, Santíssimo, Freguesia de Campo Grande	Matrícula nº 5.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ	Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ: 24.042.796/0001-03)	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento



						(16/12/2019)
6	(388) Conquista Itaboraí	Avenida Flávio Vasconcelos, constituído pelo lote 01 da quadra 08, Bairro Esperança, Itaboraí/RJ	Matrícula nº 42.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ	Almeria Empreendiment os Imobiliários Ltda. (CNPJ: 23.335.994/0001-00)	5%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
7	(273) Conquista Premium Aleixo	Rua José Romão, s/n, Bairro São José Operário, Manaus/AM	Matrícula nº 61.348 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Portal das Rosas Empreendiment os Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.838.746/0001-95)	9%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
8	(290) Conquista Premium Monte Castelo	Rua Rio Comprido, quadra 157, lotes 01 a 29, Contagem/MG	Matrícula nº 61.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Carneiros Empreendiment os Imobiliários Ltda. (CNPJ: 12.594.510/0001-13)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
9	(275) Link Ipiranga	Rua Campante, Vila Independência, cidade de São Paulo/SP	Matrícula nº 220.160 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendiment os Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.838.654/0001-05)	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
10	(235) Ide Conquista	Rua Padre Monteiro de Noronha, Manaus/AM	Matrícula nº 51.714 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Coral Empreendiment os Imobiliários Ltda. (CNPJ: 10.348.152/0001-33)	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)

ANEXO III  
Cópia das CCB

