

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DA 359ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN
SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

- I. **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, nº 1.374, 14º andar, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora"); e

- II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

(Sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, isolada e indistintamente, como "Parte"),

II - CONSIDERANDO QUE:

- a) Em 26 de dezembro de 2014, a **Direcional Engenharia S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Grão Pará, nº 466, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00 ("Direcional"), e o **BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.929.353/0001-36, representado por sua administradora, **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Devedor"), celebraram o *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel*, conforme aditado em 04 de março de 2015 ("Compromisso de Compra e Venda"), por meio do qual a Direcional, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos ali pactuados, se comprometeu a vender ao Devedor, o qual se comprometeu a adquirir, sob a condição única e exclusiva de posteriormente locar à Direcional ("Direitos Aquisitivos"), o imóvel localizado na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa



put
g/l

Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, objeto das **Matrículas nº 122.553 e 122.554**, ambas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte–MG ("Imóvel"), sobre o qual foi construído um prédio comercial ("Empreendimento");

- b) Em 26 de dezembro de 2014, a Direcional e o Devedor celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças* ("Contrato de Locação"), conforme aditado em 04 de março de 2015, tendo por objeto a locação do Imóvel pelo Devedor à Direcional, pelo prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses, para que a Direcional e empresas de seu grupo socioeconômico continuassem a utilizá-lo, para o desenvolvimento de suas atividades ("Direitos Locatícios"), sendo que a transferência da posse do Imóvel ao Devedor se deu no ato da celebração dos Documentos da Operação relacionados à emissão dos CRI, conforme a seguir definido;
- c) As Partes acordaram a realização de uma operação estruturada no mercado financeiro e de capitais para securitização dos créditos do saldo do preço de aquisição pela Direcional ("Saldo do Preço de Aquisição"). Assim, a Direcional emitiu, em 04 de março de 2015, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade do Saldo do Preço de Aquisição devido pelo Devedor (bem como seus assessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, prêmio por amortização antecipada e encargos moratórios, entre outros), nos termos do Compromisso de Compra e Venda ("CCI" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), por meio da formalização do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ("Escritura de Emissão de CCI"), a qual é custodiada pelo Agente Fiduciário;
- d) Em 04 de março de 2015, a Securitizadora adquiriu os Créditos Imobiliários representados pela CCI, por meio do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado entre a Direcional e a Securitizadora, entre outros ("Contrato de Cessão"), a fim de, na qualidade de companhia securitizadora, vinculá-los à 359ª série de sua 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e da Instrução CVM nº 414/2004, conforme alterada ("CRI"), conforme *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização* ("Termo de Securitização"), com o objetivo final de colocá-los junto a terceiros investidores nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), de forma que o Devedor ficou responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários diretamente à Securitizadora ("Operação Estruturada");
- e) Em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Devedor com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui, mas não se limita, ao



Just
g l

pagamento do principal, juros remuneratórios, atualização monetária e todos os demais encargos previstos no Compromisso de Compra e Venda e nos demais instrumentos da Operação Estruturada ("Obrigações Garantidas"), em 04 de março de 2015, por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), a **Filadélfia Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 49, Sala 1.201, Bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.152.787/0001-23 ("Filadélfia") alienou fiduciariamente **765.218** (setecentas e sessenta e cinco mil duzentas e dezoito) ações ordinárias representativas do capital social da Direcional à Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Ações" e "Ações em Garantia", respectivamente), e, por meio do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito Representados por Letra de Crédito do Agronegócio em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão Fiduciária de LCA"), o Sr. **Ricardo Valadares Gontijo** (CPF/MF nº 155.017.286-72 – "Fiador Ricardo Valadares Gontijo"), na qualidade de titular da Letra de Crédito do Agronegócio, emitida nos termos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Ativo Financeiro"), cedeu fiduciariamente o Ativo Financeiro à Securitizadora ("Cessão Fiduciária de LCA"), em conjunto com outras garantias;

- f) Nos termos da Cláusula 5.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o valor mínimo das Ações em Garantia deveria ser de **R\$ 4.000.000,00** (quatro milhões de reais), durante toda a vigência dos CRI ("Razão de Garantia"). Ocorre que a Securitizadora, por meio de verificação mensal, apurou que o valor médio das Ações em Garantia, no mês anterior, aplicado sobre o número de ações outorgadas em garantia era inferior à Razão de Garantia;
- g) Em 17 de julho de 2015 a Fiduciária notificou a Fiduciante para que a Razão de Garantia fosse restabelecida e, em 11 de setembro de 2015, buscando maior equilíbrio na garantia das Obrigações Garantidas, o Devedor notificou a Securitizadora, requerendo a convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, com o fim de alterar a forma de cálculo do valor mínimo de garantia, com relação à Cessão Fiduciária de LCA e à Alienação Fiduciária de Ações, de forma que ambas fossem acompanhadas e passassem a garantir, conjuntamente, o valor mínimo de **R\$ 8.000.000,00** (oito milhões de reais), e não mais R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), individualmente, permanecendo as demais garantias inalteradas, o que foi aprovado pelos titulares dos CRI, por unanimidade, em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora realizada em 07 de dezembro de 2015 ("AGT"). O Valor Mínimo de Garantia (conforme definido nos Documentos da Operação) deverá contemplar obrigatoriamente, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a garantia de Cessão Fiduciária de LCA, ainda que a Razão de Garantia das Ações atinja o Valor Mínimo de Garantia, individualmente;



Handwritten signature and initials.

- h) Em decorrência do disposto acima, no dia 07 de dezembro de 2015, por meio do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças* ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), a Filadélfia outorgou **200.000** (duzentas mil) novas ações representativas do capital social da Direcional, em favor da Securitizadora, as quais passaram a integrar as Ações em Garantia ("Novas Ações em Garantia"), com o fim de manter a Razão de Garantia; e
- i) Em virtude do acima disposto, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, para prever a alienação das Novas Ações em Garantia, pela Filadélfia, em favor da Securitizadora, nos termos do Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

Resolvem as Partes celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização* ("Segundo Aditamento"), o qual será regido pelos termos e condições abaixo estabelecidos:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Segundo Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Em virtude do exposto nos Considerandos acima, pelo presente Segundo Aditamento, as Partes aditam o Termo de Securitização com o fim específico de prever a alienação fiduciária de **200.000** (duzentas mil) Novas Ações em Garantia representativas do capital social da Direcional, pela Filadélfia, em favor da Securitizadora, as quais passarão a integrar as Ações em Garantia. Nesse sentido, as Cláusulas 1.1 e 10.4 do Termo de Securitização passam a vigorar com a seguinte nova redação:

"CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

(...)

<p><u>"Alienação Fiduciária de Ações"</u>:</p>	<p>A garantia de alienação fiduciária de 965.218 (novecentas e sessenta e cinco mil duzentas e dezoito) ações de emissão da Cedente, nos termos dos artigos 1.361 e</p>
--	--



Handwritten signature and initials.

	seguintes do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, e do artigo 40 da Lei nº 6.404/76, outorgada pela Filadélfia à Securitizadora, com a interveniência do Devedor, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":</u>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 04 de março de 2015, e aditado em 07 de dezembro de 2015, entre a Filadélfia e a Securitizadora, com a interveniência do Devedor, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Ações.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de LCA":</u>	O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito Representados por Letra de Crédito do Agronegócio em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 04 de março de 2015, e aditado em 07 de dezembro de 2015, entre o Fiador Ricardo Valadares Gontijo e a Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de LCA.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os seguintes documentos, quando referidos em conjunto: (a) o Compromisso de Compra e Venda e respectivo aditamento; (b) o Contrato de Locação e respectivo aditamento; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Cessão; (e) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (f) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e respectivo aditamento; (g) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (h) o Contrato de Cessão Fiduciária de LCA e respectivo aditamento; (i) o Termo de Securitização e respectivo aditamento; (j) o Contrato de Distribuição; e (k) o boletim de subscrição dos CRI.



Aut
g p

<p><u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u></p>	<p>O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado, em 04 de março de 2015, e aditado em 07 de dezembro de 2015.</p>
--	--

(...)

“CLÁUSULA DEZ - DAS GARANTIAS

(...)

10.4. Alienação Fiduciária de Ações: Conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Filadélfia, com a interveniência do Devedor, alienou, em caráter fiduciário, **965.218** (novecentas e sessenta e cinco mil duzentas e dezoito) ações ordinárias de emissão da Cedente. A constituição e exequibilidade da Alienação Fiduciária de Ações encontra-se condicionada à anotação da outorga das ações em Alienação Fiduciária de Ações junto aos livros da instituição financeira depositária das ações da Cedente e ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

(...)

CLÁUSULA TERCEIRA – DA AUSÊNCIA DE NOVAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. A alteração do Termo de Securitização de que trata a Cláusula Segunda acima não constitui novação do Termo de Securitização, que permanece válido e vigente entre as Partes.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Termo de Securitização que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora formalizado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. Título Executivo: As partes reconhecem e declaram que o presente Segundo Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos da legislação em vigor,



Mit

JA

podendo ser executado tão logo se torne exigível, independente de aviso ou notificação.

4.3. Legislação Aplicável: O presente Segundo Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.4. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram deste Segundo Aditamento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Segundo Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e conteúdo, tudo na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo assinadas.

São Paulo, 07 de dezembro de 2015.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



mt
z
l

(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 07 de dezembro de 2015.)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Alexandre Cappellini Silvestre
Procurador

1.

Nome:

Cargo:

Giovanna Zoppi Scallet
Procuradora

2. _____

Nome:

Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

1. _____

Nome:

Cargo:

Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

2.

Nome:

Cargo:

Sonia Regina Menezes
Procuradora

Testemunhas:

1.

Nome:

CPF/MF:

Vanessa A.B. Nascimento
RG: 44.959.338-1
CPF: 369.517.298-32

2. _____

Nome:

CPF/MF: