
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 12.320.349/0001-90**

ÍNDICE

1.	CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
2.	CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	13
3.	CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	14
4.	CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	17
5.	CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	17
6.	CLÁUSULA SEXTA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO.....	20
7.	CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI .	28
8.	CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	30
9.	CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	31
10.	CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	32
11.	CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .	40
12.	CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL	42
13.	CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	44
14.	CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI ...	46
15.	CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE	50
16.	CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	51
17.	CLÁUSULA DEZESSETE - DOS RISCOS.....	51
18.	CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS	61
19.	CLÁUSULA DEZENOVE - DAS NOTIFICAÇÕES	61
20.	CLÁUSULA VINTE - DO FORO	62
	ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	64

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 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 Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para vincular os créditos imobiliários representados pelas CCl's (conforme definidas abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 1ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 476/03 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

“Agente Fiduciário” ou A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
“Instituição Custodiante” MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida

das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, NA Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;

“Alienação Fiduciária”

A alienação fiduciária dos Imóveis constituída pelas Fiduciantes em favor da Emissora, por meio da qual as Fiduciantes transferem à Emissora, a propriedade fiduciária dos Imóveis, de forma a garantir as obrigações assumidas nas CCBs, constituída por meio do Contrato de Garantia;

“Assembleia Geral”

A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;

“Avalistas”

Significa a Tecnisa e a **STUHLBERGER - W- INCORPORACOES, CONSTRUCOES E PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, Sala W, CEP 01419-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.814.400/0001-80;

“BACEN”

O Banco Central do Brasil;

“CCB Stuhlberger 1”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº STUB01*” emitida pela Stuhlberger em favor da Credora, no valor total de R\$ 15.870.053,95 (quinze milhões, oitocentos e setenta mil, cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos), por meio do qual a Credora concedeu financiamento imobiliário à Stuhlberger para desenvolver, direta ou indiretamente, os Empreendimentos Alvo Stuhlberger;

“CCB Stuhlberger 2”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº STUB02*”, que será emitida pela Stuhlberger em favor da Credora, sendo certo que o valor da CCB Stuhlberger 2 e o valor da CCB Tecnisa 2 totalizará o montante de até R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), por meio do qual a Credora concedeu financiamento imobiliário à Stuhlberger para desenvolver,

direta ou indiretamente, os empreendimentos da Stuhlberger;

“CCB Tecnisa 1”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº TEC01*” emitida pela Tecnisa em favor da Credora, no valor total de R\$ 24.138.074,80 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e oito mil, setenta e quatro reais e oitenta centavos), por meio do qual a Credora concedeu financiamento imobiliário à Tecnisa para desenvolver, direta ou indiretamente, os Empreendimentos Alvo Tecnisa;

“CCB Tecnisa 2”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº TEC02*” emitida pela Tecnisa em favor da Credora, sendo certo que o valor da CCB Tecnisa 2 e o valor da CCB Stuhlberger 2 totalizará o montante de até R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), por meio do qual a Credora concedeu financiamento imobiliário à Tecnisa para desenvolver, direta ou indiretamente, os Empreendimentos Alvo Tecnisa;

“CCBs Stuhlberger”

A CCB Stuhlberger 1 e a CCB Stuhlberger 2, quando mencionadas conjuntamente;

“CCBs Tecnisa”

A CCB Tecnisa 1 e a CCB Tecnisa 2, quando mencionadas conjuntamente;

“CCBs”

As CCBs Tecnisa e as CCBs Stuhlberger, quando mencionadas conjuntamente;

“CCIs”

As 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão, sendo que cada uma delas representa um Crédito Imobiliário decorrente de cada uma das CCBs;

“CETIP 21”

O módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP;

“CETIP”

A **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a

prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

“Condições Precedentes”

As condições precedentes previstas nas CCBs e no Contrato de Cessão, para que as Devedoras façam jus ao pagamento do Valor de Cessão pela Emissora;

“Conta Livre Movimentação”

A conta corrente nº 72490-4, mantida na agência 3391, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Tecnisa, na qual será transferido o Valor de Cessão, observado o disposto no Contrato de Cessão e nas CCBs;

“Contas Centralizadoras”

As seguintes contas correntes: (i) conta corrente 1741-8, agência 2374, do Banco Bradesco S.A., referente às CCBs Tecnisa; (ii) conta corrente 1742-6, agência 2374, do Banco Bradesco S.A., referente às CCBs Stuhlberger; e (iii) conta corrente 1726-4, agência 2374, do Banco Bradesco S.A.;

“Contrato de Cessão”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e as Devedoras, por meio do qual os Créditos Imobiliários, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Distribuição”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.”* firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/03;

“Contrato de Garantia”

“Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis” celebrado, nesta data, entre as Fiduciárias, a Emissora e as Devedoras, por meio do

qual as Fiduciárias alienaram fiduciariamente em favor da Emissora os Imóveis em garantia das obrigações assumidas nas CCBs;

“Coordenador Líder”

A **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07;

“Créditos Imobiliários Stuhlberger”

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos em face da Stuhlberger oriundos das CCBs Stuhlberger, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas, tais como o valor de principal e a remuneração;

“Créditos Imobiliários Tecnisa”

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos em face da Tecnisa oriundos das CCBs Tecnisa, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas, tais como o valor de principal e a remuneração;

“Créditos Imobiliários”

Os Créditos Imobiliários Stuhlberger e os Créditos Imobiliários Tecnisa, quando mencionados em conjunto;

“Credora” ou “Cedente”

A **CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA**, instituição financeira, com sede na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

São todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e as Devedoras possuem, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores diretos e/ou controladas;

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Todo dia 18 de cada mês. Caso o dia 18 de cada mês não seja Dia Útil, prorroga-se a data para o primeiro Dia Útil subsequente;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	19 de agosto de 2016;
“ <u>Devedoras</u> ”	A Tecnisa e a Stuhlberger, quando mencionadas conjuntamente;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Segunda a sexta-feira, exceto sábado, domingo e feriados declarados nacionais;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	As CCBs, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Garantia e este Termo de Securitização, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Emissão</u> ”	A presente 1ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ”	A OURINVEST SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Empreendimentos</u> <u>Alvo</u> <u>Tecnisa</u> ”	Os empreendimentos imobiliários descritos e caracterizados no Anexo II das CCBs Tecnisa, sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64;
“ <u>Empreendimentos</u> ”	Os empreendimentos imobiliários atualmente explorados pelas SPEs Tecnisa e pelas SPEs Stuhlberger, conforme descritos nas CCBs;
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> ” firmado, nesta data, entre a Emissora e a

Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI's foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das CCBs;

“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	A ocorrência de quaisquer um dos eventos descritos nos itens 6.1. e 6.2. abaixo;
“ <u>Fundo de Despesa</u> ”	O montante equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário, à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à CETIP, à custódia da CCI e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta Restrita, conforme previsto no Contrato de Cessão;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”	O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóveis</u> ”	Os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Garantia;
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”	A Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado

pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	Os juros remuneratórios conforme fórmula prevista no item 5.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 4.591/64</u> ”	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP para distribuição primária de valores mobiliários;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, as CCI, Contas Centralizadoras, o Fundo de Despesa e Garantias, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCBs e das Contas Centralizadoras, e ainda sob o Fundo de Despesa e Garantias,

na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI;

“Fiduciantes”

Quando mencionadas conjuntamente: **ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.406.276/0001-49; **CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Rua dos Coqueirais, nº 236, Jardim Petrópolis, CEP 06719-460, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.302.469/0001-97; **DEVON INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Dom Luis, nº 609, sala 1.001, Edifício P&G Center II, Bairro Aldeota, CEP 60160-230, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.667.777/0001-16; **GRANADA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Rua Werner Goldberg, nº 179 - Vila Dom José, CEP 06414-025, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.844.183/0001-33; **LAZIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.392.591/0001-64; **PARQUE 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE - S.A.**, sociedade limitada com sede em Manaus, Estado do Amazonas, na Rua Misushiro, nº 210, Loteamento Portal do Japão, Bairro Parque 10 de Novembro, CEP 69054-672, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.244.440/0001-69; **ROSALES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP

04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.462.911/0001-05; **SARDENHA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.002.537/0001-65; **VALPARAISO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.731.687/0001-51; **VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.302.494/0001-70; **ZETA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.002.526/0001-85; **CRETA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.002.493/0001-73; **SW09 PANAMBY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, Sala 109, CEP 01419-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.129.955/0001-18; **SW10 VILA ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, CEP 01419-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.129.720/0001-26; **SW15 CONDE DE ITU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, sala 115,

CEP 01419-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.722.047/0001-33; **SW17 AMBRIZETTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, sala 117, CEP 01419-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.721.381/0001-72;

“Stuhlberger”

A **STUHLBERGER INCORPORADORA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, Sala T, CEP 01419-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.003.616/0001-90;

“Tecnisa”

A **TECNISA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12;

“Termo de Securitização”

Este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Titulares de CRI” ou “Investidores”

Os investidores qualificados ou profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;

“Valor de Cessão”

O preço a ser pago, pela Emissora às Devedoras, pela aquisição dos Créditos Imobiliários. O Valor de Cessão será pago na Conta Livre Movimentação, conforme previsto nas CCBs.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos CRI de sua 1ª emissão, 1ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCl's, emitida pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos na Escritura de Emissão.

2.2.2. As CCl's foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Valor de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCl's que os representam, a Emissora pagará às Devedoras o Valor de Cessão, na forma e condições estabelecidas nas CCBs e no Contrato de Cessão, observadas as Condições Precedentes.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- (i) *Emissão*: 1ª;
- (ii) *Série*: 1ª;
- (iii) *Quantidade de CRI*: 9.000 (nove mil) CRI;
- (iv) *Valor global da Emissão*: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão;

- (v) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) *Prazo de Amortização*: 60 (sessenta) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 20/11/2017 e o último em 19/08/2021;
- (vii) *Juros Remuneratórios*: Variação acumulada de 130% (cento e trinta por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (viii) *Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios*: De acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (ix) *Regime Fiduciário*: Sim;
- (x) *Garantias*: Não há garantias constituídas no CRI. Não obstante, foi constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, para garantir as CCBs, e o aval dos Avalistas, para garantir as CCBs Stuhlberger;
- (xi) *Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira*: CETIP;
- (xii) *Data de Emissão*: 19/08/2016;
- (xiii) *Local de Emissão*: São Paulo, SP;
- (xiv) *Data de Vencimento Final*: 19 de agosto de 2021;
- (xv) *Código ISIN*: BROSECCRI007; e
- (xvi) *Riscos*: Conforme Cláusula Dezesesseis deste Termo de Securitização.

3.2. Registro de Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário de acordo através do MDA e CETIP21, ambos administrados e operacionalizado pela CETIP.

3.3. Oferta Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do

artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Restrita será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários” (“Código ANBIMA”) e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores profissionais, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nomial Unitário acrescido Juros Remuneratórios desde a data da primeira integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por

intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.3.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.3.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

3.3.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRIs: Os CRI serão subscritos e integralizados, no mesmo ato, pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo esse valor objeto de acréscimo de Juros Remuneratórios desde a data da primeira integralização.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada à vista de acordo com os procedimentos da CETIP.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Juros Remuneratórios: O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pelos Juros Remuneratórios, conforme Cláusula 3.1. acima, com base na seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor dos juros acumulados na data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário não amortizado dos CRI, na data da primeira integralização dos CRI ou data do último pagamento ou da última incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório dos fatores das Taxas DI Over, com uso de percentual aplicado, desde a data da primeira integralização dos CRI ou data do último pagamento ou da última incorporação de juros, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right], \text{ onde:}$$

Sendo que:

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

p = igual a 130,00, correspondente ao percentual do DI Over, informado com 2 (duas) casas decimais;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

k = 1, 2, ..., n;

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem “k”, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight),

utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando sempre a Taxa DI-Over divulgada no final do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento das CCBs, conforme Anexo I do Termo de Securitização.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDik \times p/100)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik \times p/100)$, 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 “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

5.1.2. Se a Taxa DI não estiver disponível quando da data de vencimento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI será aplicada, automaticamente, em seu lugar, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada no Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 - Taxas de Juros, opção SELIC - Taxa-dia SELIC ou, na ausência desta, aquela que vier a substituí-la.

5.1.4. Para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: (i) se inicia na data da primeira integralização dos CRI e termina na Data de Pagamento efetivo dos Juros Remuneratórios das CCBs, conforme Anexo I ao presente Termo de Securitização, no

caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data do último Pagamento Efetivo dos Juros Remuneratórios das CCBs e termina na Data de Pagamento Efetivo dos Juros Remuneratórios das CCBs, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.1.5. Adicionalmente, para assegurar que os CRI sejam pagos tempestivamente, todos os pagamentos realizados no âmbito das CCBs deverão estar disponíveis para a Emissora em até 2 (dois) dias úteis de antecedência.

5.2. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (b) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo.

5.3. Amortização Ordinária dos CRI: Os CRI serão amortizados, tanto o valor principal, quanto os Juros Remuneratórios, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB Tecnisa: As obrigações da Tecnisa constantes da CCB Tecnisa poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- (i) liquidação e dissolução da Tecnisa e/ou de qualquer Controlada Relevante;
- (ii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial da Tecnisa e/ou de qualquer Controlada Relevante;
- (iii) decretação de falência da Tecnisa e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, salvo se demonstrado, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do requerimento de falência, que: (a) tal requerimento foi comprovadamente efetuado por erro ou má-fé do requerente; (b) tal pedido foi rejeitado; (c) os efeitos do pedido de falência foram judicialmente suspensos; ou (d) o

procedimento falimentar foi extinto por qualquer outro meio;

(iv) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) corrigidos anualmente a partir da data de integralização dos CRI, ou seu contra valor em moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Tecnisa no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Tecnisa de notificação enviada pela Credora ou pela Emissora neste sentido;

(v) se a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de um ou mais negócios jurídicos celebrados entre a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes com quaisquer credores - seja no mercado local ou internacional - em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e desde que: (i) não tenham sanado tal inadimplemento no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação se tornar inadimplida - levando-se em conta, portanto, eventuais prazos de cura para cumprimento de tais obrigações (“Data de Inadimplemento”); ou (ii) a exigibilidade de tal obrigação e/ou liquidação não for suspensa judicialmente no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Inadimplemento;

(vi) se for protestado qualquer título de crédito contra a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no individual ou no agregado, e desde que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data do protesto, este não tenha sido sustado ou cancelado;

(vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Tecnisa, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

(viii) caso ocorra a alteração ou transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emitente, exceto se a alteração ou a transferência ocorrer entre os atuais acionistas da Emitente (incluindo subscritores de eventuais acordos de subscrição de ações celebrados até essa data), observado o

disposto no item 3.1.3.1. das CCBs Tecnisa;

(ix) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados nas CCBs Tecnisa, pela Tecnisa e por qualquer das Intervenientes Anuentes desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura eventualmente estabelecidos;

(x) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados no Contrato de Garantia, pela Tecnisa, ou por qualquer um das Intervenientes Anuentes, desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura disposto no Contrato de Garantia;

(xi) caso ocorra o evento de vencimento antecipado de qualquer uma das CCBs Stuhlberger, nos termos lá estipulados, e desde que a Tecnisa, na qualidade de avalista das CCBs Stuhlberger, não efetue o pagamento do saldo devedor das CCBs Stuhlberger no prazo lá estipulado;

(xii) caso ocorra o evento de vencimento antecipado da CCB Tecnisa 2;

(xiii) não registro do Contrato de Garantia em todos os cartórios competentes, no prazo estabelecido no item 1.3. das CCBs Tecnisa, exceto se a Tecnisa amortizar extraordinariamente o saldo devedor das CCBs Tecnisa no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de registro de que trata o item 1.3. das CCBs Tecnisa;

(xiv) não observância, pela Tecnisa, por 2 (dois) trimestres consecutivos, de qualquer dos índices e limites financeiros abaixo, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Tecnisa mais recentes à época do cálculo (“Índices Financeiros”), os Índices Financeiros serão apurados trimestralmente pela Tecnisa e validados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, a partir do trimestre findo em setembro de 2016 (inclusive). Para tanto, a Tecnisa deverá enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário memória de cálculo dos Índices Financeiros além das respectivas demonstrações financeiras no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da sua divulgação (conforme regulamentação da CVM), devendo essa obrigação ser cumprida mesmo no caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Tecnisa, ocasião em que a Tecnisa deverá encaminhar as respectivas demonstrações financeiras para a Emissora no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados do encerramento de cada trimestre. Os Índices Financeiros a serem observados pela Tecnisa são os seguintes:

a. razão entre: (a) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (b) Patrimônio Líquido, que deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

b. a razão entre (a) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (b) a soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menos que 0 (zero);

Onde:

“Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Tecnisa: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Tecnisa e coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Financiamento à Produção” corresponde a qualquer financiamento contratado junto a uma instituição financeira ou no mercado de capitais, cujos recursos sejam direcionados à construção e desenvolvimento de empreendimentos residenciais, mas não a aquisição de terrenos para os mesmos, que estejam constantes nas rubricas “Financiamentos à Produção - SFH”, “Financiamento à Produção - Capital de Giro” e “Financiamento à Produção - Dívida de Projetos” das notas explicativas das demonstrações financeiras da Tecnisa;

“Imóveis a Pagar” corresponde aos valores constantes na rubrica “Contas a pagar por aquisição de imóveis”;

“Custos e Despesas a Apropriar” corresponde aos custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar, consolidados, demonstrados nas notas explicativas da Tecnisa, especificamente na nota explicativa “Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio da Tecnisa, excluídos os valores da conta de reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores constantes nas rubricas “Contas a Receber e

“Receita de imóveis vendidos a apropriar”, no balanço patrimonial e nas notas explicativas da Tecnisa, respectivamente; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na rubrica “Imóveis a comercializar” do balanço patrimonial da Tecnisa.

6.2. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB Stuhlberger: As obrigações da Stuhlberger constantes da CCB Stuhlberger poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das seguintes hipóteses:

(i) liquidação e dissolução da Stuhlberger e/ou da Tecnisa e/ou de qualquer Controlada Relevante;

(ii) liquidação e dissolução da Stuhlberger W;

(iii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial da Stuhlberger e/ou da Tecnisa e/ou de qualquer Controlada Relevante;

(iv) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial da Stuhlberger W;

(v) decretação de falência da Stuhlberger, da Tecnisa e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, salvo se demonstrado, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do requerimento de falência, que: (a) tal requerimento foi comprovadamente efetuado por erro ou má-fé do requerente; (b) tal pedido foi rejeitado; (c) os efeitos do pedido de falência foram judicialmente suspensos; ou (d) o procedimento falimentar foi extinto por qualquer outro meio;

(vi) decretação de falência da Stuhlberger W, salvo se demonstrado, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do requerimento de falência, que: (a) tal requerimento foi comprovadamente efetuado por erro ou má-fé do requerente; (b) tal pedido foi rejeitado; (c) os efeitos do pedido de falência foram judicialmente suspensos; ou (d) o procedimento falimentar foi extinto por qualquer outro meio;

(vii) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra: (a) a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ou a não apresentação de garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) corrigidos anualmente a partir da data de

integralização dos CRI, ou seu contra valor em moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Tecnisa de notificação enviada pela Credora ou pela Emissora neste sentido; (b) a Stuhlberger e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ou a não apresentação de garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) corrigidos anualmente a partir da data de integralização dos CRI, ou seu contra valor em moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Stuhlberger de notificação enviada pela Credora ou pela Emissora neste sentido;

(viii) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Stuhlberger - W ou a não apresentação de garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) corrigidos anualmente a partir da data de integralização dos CRI, ou seu contra valor em moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Stuhlberger de notificação enviada pela Credora ou pela Emissora neste sentido;

(ix) se (a) a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de um ou mais negócios jurídicos celebrados entre a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes com quaisquer credores - seja no mercado local ou internacional - em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); ou (b) a Stuhlberger e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de um ou mais negócios jurídicos celebrados entre a Stuhlberger e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes com quaisquer credores - seja no mercado local ou internacional - em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhões de reais), desde que, em qualquer caso mencionado nas alíneas “a” e “b” acima: (i) não tenham sanado tal inadimplemento no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação se tornar inadimplida - levando-se em conta, portanto, eventuais prazos de cura para cumprimento de tais obrigações (“Data de Inadimplemento”); ou (ii) a exigibilidade de tal obrigação e/ou liquidação não for suspensa judicialmente no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Inadimplemento;

(x) se a Stuhlberger - W inadimplir suas obrigações e/ou não liquidar, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de um ou mais negócios jurídicos celebrados entre a Stuhlberger - W com quaisquer credores - seja no mercado local ou internacional - em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhões de reais), desde que: (a)

não tenha sanado tal inadimplemento no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação se tornar inadimplida - levando-se em conta, portanto, eventuais prazos de cura para cumprimento de tais obrigações; ou (b) a exigibilidade de tal obrigação e/ou liquidação não for suspensa judicialmente no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Inadimplemento;

(xi) se for protestado qualquer título de crédito contra (a) a Tecnisa e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no individual ou no agregado; ou (b) a Stuhlberger e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no individual ou no agregado, e desde que, em qualquer caso mencionado nas alíneas “a” e “b” acima, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data do protesto, este não tenha sido sustado ou cancelado;

(xii) se for protestado qualquer título de crédito contra a Stuhlberger - W em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no individual ou no agregado, e desde que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data do protesto, este não tenha sido sustado ou cancelado;

(xiii) arresto, sequestro ou penhora de bens da (a) Tecnisa, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas; e (b) da Stuhlberger, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, em qualquer caso mencionado nas alíneas “a” e “b” acima e no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

(xiv) caso ocorra a alteração ou transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emitente, exceto se a alteração ou a transferência ocorrer entre os atuais acionistas da Emitente (incluindo subscritores de eventuais acordos de subscrição de ações celebrados até essa data), observado o disposto no item 3.1.3.1. das CCBs Stuhlberger;

(xv) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados nas CCBs Stuhlberger, pela Stuhlberger, por qualquer um dos Avalistas, ou por qualquer das Intervenientes Anuentes desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura eventualmente estabelecidos;

(xvi) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação

estipulados no Contrato de Garantia, pela Stuhlberger, por qualquer um dos ou por qualquer um dos Intervenientes Anuentes, desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura disposto no Contrato de Garantia;

(xvii) caso ocorra o evento de vencimento antecipado de qualquer uma das CCBs Tecnisa, nos termos lá estipulados;

(xviii) caso ocorra o evento de vencimento antecipado da CCB Stuhlberger 2, nos termos lá estipulados;

(xix) não registro do Contrato de Garantia em todos os cartórios competentes, no prazo estabelecido no item 1.3. das CCBS Stuhlberger, exceto se a Stuhlberger amortizar extraordinariamente o saldo devedor das CCBS Stuhlberger no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de registro de que trata o item 1.3. das CCBS Stuhlberger;

(xx) não observância, pela Tecnisa, por 2 (dois) trimestres consecutivos, de qualquer dos índices e limites financeiros abaixo, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Tecnisa mais recentes à época do cálculo (“Índices Financeiros”), os Índices Financeiros serão apurados trimestralmente pela Tecnisa e validados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, a partir do trimestre findo em setembro de 2016 (inclusive). Para tanto, a Tecnisa deverá enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário memória de cálculo dos Índices Financeiros além das respectivas demonstrações financeiras no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da sua divulgação (conforme regulamentação da CVM), devendo essa obrigação ser cumprida mesmo no caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Tecnisa, ocasião em que a Tecnisa deverá encaminhar as respectivas demonstrações financeiras para a Emissora no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados do encerramento de cada trimestre. Os Índices Financeiros a serem observados pela Tecnisa são os seguintes:

a. razão entre: (a) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (b) Patrimônio Líquido, que deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

b. a razão entre (a) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (b) a soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menos que 0 (zero);

Onde:

“Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Tecnisa: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Tecnisa e coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Financiamento à Produção” corresponde a qualquer financiamento contratado junto a uma instituição financeira ou no mercado de capitais, cujos recursos sejam direcionados à construção e desenvolvimento de empreendimentos residenciais, mas não a aquisição de terrenos para os mesmos, que estejam constantes nas rubricas “Financiamentos à Produção - SFH”, “Financiamento à Produção - Capital de Giro” e “Financiamento à Produção - Dívida de Projetos” das notas explicativas das demonstrações financeiras da Stuhlberger;

“Imóveis a Pagar” corresponde aos valores constantes na rubrica “Contas a pagar por aquisição de imóveis”;

“Custos e Despesas a Apropriar” corresponde aos custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar, consolidados, demonstrados nas notas explicativas da Tecnisa, especificamente na nota explicativa “Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio da Tecnisa, excluídos os valores da conta de reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores constantes nas rubricas “Contas a Receber e “Receita de imóveis vendidos a apropriar”, no balanço patrimonial e nas notas explicativas da Tecnisa, respectivamente; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na rubrica “Imóveis a comercializar” do balanço patrimonial da Tecnisa.

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: A Emissora amortizará extraordinariamente ou regatará antecipadamente os CRI vinculados ao presente Termo de Securitização no caso de receber qualquer pagamento das Devedoras a título de amortização antecipada parcial ou total, conforme previsto nas CCBs.

7.2. Vencimento Antecipado dos CRI: A ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos nas CCBs poderá acarretar no vencimento antecipado automático dos CRI, cabendo à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário convocar em até 5 (cinco) dias corridos da data da ocorrência de qualquer um dos eventos acima, uma Assembleia Geral que contará com a participação da Emissora e das Devedoras, nos termos da Cláusula 12.3 abaixo, para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI, exceto para os casos descritos no item 7.2.2. abaixo.

7.2.1. A deliberação pelo não vencimento antecipado da CCB e consequentemente dos CRI deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI, observado os quóruns estabelecidos no item 12.8.

7.2.2. A Emissora poderá celebrar aditamento ao Contrato de Garantia sem a necessidade da realização de Assembleia Geral, desde que: (a) seja para fins de reforço de garantia, conforme previsto nas CCBs; (b) os imóveis a serem incluídos ao aditamento do Contrato de Garantia estejam na lista dos “Novos Imóveis” prevista nas CCBs; e (c) especialmente em relação aos imóveis objeto dos empreendimentos imobiliários: Flex Diadema, Flex Suzano, River Park, Vila N. Paisagem, D'Office, Dolce Villa, Flex Jundiaí I, Flex Jundiaí II, Flex Sacomã, Le Boulevard, Voxy Ipiranga, Flex Gama, Inspira Business, The Five, Line, Selfie Cabral e Novo Centro; a Emissora se assegure que tais empreendimentos: (c.1.) sejam de natureza habitacional de 1ª Moradia, ou imóveis comerciais; (c.2.) estejam sendo desenvolvidos por sociedade controlada por qualquer um das Devedoras; (c.3.) já tenham “habite-se”; (c.4) já tenham comercializado 70% (setenta por cento) de suas unidades; e (c.5) em conjunto com os demais já em garantia, atendam à Razão de Garantia e aos critérios de diversificação que constam na CCB (item 8.1.6.).

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado no item 14.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) saldo devedor dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- (v) despesas recorrentes do CRI no mês e valor do Fundo de Despesas;
- (vi) valor aplicado na Conta Vinculada;
- (vii) valor recebido da Devedora no mês;
- (viii) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI; e
- (ix) Informações detalhadas sobre a Razão de Garantia e critérios de diversificação (definida nas CCBs), incluindo a forma de cálculo e informações acerca de eventuais amortizações extraordinárias.

8.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente

Fiduciário pela Emissora.

8.2.3. Sem prejuízo do disposto acima a Emissora fornecerá anualmente, até 31 de março de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Titulares dos CRI.

8.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, devendo ainda enviar para o Agente Fiduciário comprovante do envio da notificação para a Devedora, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contado do prazo que originalmente a Emissora deveria enviar a notificação para a Devedora nos termos das CCBs.

8.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre as CCI, Contas Centralizadoras, Fundo de Despesas e Garantias.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários, as CCI, Contas Centralizadoras, Fundo de Despesas e as Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Contas Centralizadoras, o Fundo de Despesas e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição

de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos nas Contas Centralizadoras, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos em instrumento de renda fixa de liquidez diária, devidos por qualquer umas das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco; (b) HSBC; (c) Itaú Unibanco S.A.; (d) Banco Santander; (e) Banco do Brasil; e (f) Caixa Econômica Federal.

9.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário.

9.6. Responsabilidade das Devedoras: As Devedoras obrigaram-se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a CETIP e a ANBIMA, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

9.7. Fundo de Despesas: Correrão por conta das Devedoras, todas as despesas, taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, serviços de registro de títulos e documentos necessárias à formalização dos Documentos da Oferta, bem como todas as despesas relacionadas com a emissão dos CRI, incluindo remuneração do Coordenador Líder, assessores legais, Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, despesas com CETIP e etc.

9.7.1. Em virtude do disposto acima, as Devedoras autorizam a Emissora a reter os valores referentes às despesas do Valor da Cessão devido para cada Devedora, na proporção de 50% (cinquenta por cento) cada Devedora, incluindo o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de Fundo de Despesa do CRI, o qual deverá ser recomposto sempre que ficar abaixo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação da Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: 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 de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização 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 de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(viii) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pelas Devedoras, sendo certo que (a) verificará a constituição e exequibilidade da garantia quando do registro garantia real imobiliária na medida em que forem registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes nos prazos previstos nos documentos da operação, e (b) verificará a constituição e exequibilidade do Fundo de Despesa tão logo seja constituído nos prazos previstos nos documentos da operação; e

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela

Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(ii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(v) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(vi) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(vii) verificar a regularidade da constituição das Garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(viii) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada por este Termo de Securitização, manifestando a sua expressa e justificada concordância;

(ix) intimar as Devedoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente e, também, da localidade onde se situe o Imóvel;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou nas Devedoras;

(xii) convocar, quando necessário, a assembléia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(xiii) comparecer à assembléia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;

(xvii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Garantias, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

(xviii) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o

disposto neste Termo de Securitização;

(xix) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xx) verificar, no relatório anual que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(xxi) promover o registro deste Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros;

(xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM e na sede do Coordenador Líder, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (x) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (xi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário;

(xxiii) colocar o relatório de que trata o subitem “xxii” acima à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao

menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório; (iii) na CVM; na (iv) no Coordenador Líder;

(xxiv) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, e às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem “xxii” acima se encontra nos locais indicados acima; e

(xxv) divulgar as informações de que tratam os subitens “xxii” e “xxiv” acima em sua página da rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento.

10.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidas os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.4.3. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 10.4.2. acima se, convocada a assembléia dos titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v), será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

10.4.4. O Agente Fiduciário não figura como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Securitizadora.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI ou até a

liquidação integral dos CRI parcelas semestrais no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente pelo IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, devida em até 5 (cinco) dias após a data de assinatura do presente Termo de Securitização e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes (ou no Dia Útil subsequente caso referida data não seja um Dia Útil). Não obstante, será devido o valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) devidos na mesma periodicidade de verificação dos índices financeiros de cada Devedora.

10.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

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

10.5.3. Caso a Emissora atrase o pagamento das remunerações previstas na Cláusula 10.5 e na Cláusula 10.5.1 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 juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

10.5.4. A remuneração não inclui as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício de nossa função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pela Emissora. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos investidores e ressarcidas pela Emissora.

10.5.5. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

10.5.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), 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, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas

efetivamente incorridas.

10.7. Substituição do Agente Fiduciário: 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 Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(i) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou

(ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

10.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

10.9. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade das Devedoras e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediatamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

11.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 11.1. acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o

Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; (b) gestão pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 11.1. acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

- (i) pedido, por parte da Emissora, 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;
- (ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;
- (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para

cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário; ou

(vii) a constituição de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que correspondam a 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, conforme procedimento de convocação abaixo.

11.1.5. 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 aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL

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

12.1.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito das CCBs.

12.1.2. Sem prejuízo do disposto acima fica a Emissora autorizada a celebrar aditamentos aos Contratos de Garantia de forma a: (a) cumprir com exigências dos cartórios de registro de imóveis; e/ou (b) formalizar a substituição ou reforço dos Imóveis objeto dos Contratos de Garantia, conforme previsto nos instrumentos, observado o disposto no item 7.2.2. acima.

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

(i) pelo Agente Fiduciário;

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação ou de 8 (oito) dias corridos para a segunda convocação, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8. abaixo.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral nomeará, primeiramente, o presidente da Assembleia Geral.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado

a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: As deliberações das Assembleias Gerais deverão ser tomadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que representem 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI, (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; e (iii) às alterações na redação das cláusulas dos eventos de vencimento antecipado das CCBs, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

12.8.2. A deliberação pelo não vencimento antecipado da CCB e conseqüentemente dos CRI, conforme previsto na Cláusula 7.2.1, deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e 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, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os

interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 10.10. acima;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;

(iv) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(v) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, BM&FBOVESPA, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(vi) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(viii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(ix) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;

(x) os tributos incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

(xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e

(xii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade.

13.2. Remuneração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado: A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$ 4.950,00 (quatro mil e novecentos e cinquenta reais) por mês, a partir do mês de emissão dos CRI, corrigido anualmente pelo IPCA, descontada do Fundo de Despesas.

13.3. Remuneração da Emissora por Reestruturação do CRI: No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com as Devedoras e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

13.3.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é

considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma

regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no jornal da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.2. Local de Divulgação Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”) da CVM.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DEZESSETE - DOS RISCOS

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação nos últimos anos foram de 4,46% em 2007, 5,90% em 2008, 4,32% em 2009, 5,90% em 2010, 6,5% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,14% em 2014, e 10,67% em 2015, de acordo com o IPCA, divulgado pelo IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo

Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto (“PIB”) tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do PIB, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015. A retração no nível da atividade

econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou

privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados ao Emissor

A Emissora foi constituída em 30 de junho de 2010. Em janeiro de 2016, o objeto social da Emissora foi alterado para incluir a aquisição e securitização de direitos creditórios hipotecários, imobiliários com a conseqüente emissão e colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Entre as atividades realizadas pela Emissora incluem-se a aquisição de títulos que serão lastro de CRAs, bem como o controle, alienação e cobrança dos créditos relativos aos CRAs. Não existe garantia de conseguirmos ativos disponíveis para compra.

Companhia de Capital Aberto

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de CRAs e CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIs.

Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Em 06/01/2016 a Emissora tornou-se uma subsidiária integral da Ourinvest Participações. A Controladora Ourinvest Participações S/A não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

Riscos relacionados aos seus acionistas

A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de

valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos (“Servicing”), agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atue

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização do Agronegócio Os riscos a que estão sujeitos os titulares de CRAs podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em

políticas de concessão de crédito que possam afetar a renda dos agricultores e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias reais, insuficiência das garantias prestadas e impossibilidade de execução por perda ou desvio dos bens objeto da garantia. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRIs, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e conseqüentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

As Devedoras são as únicas responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme CCBs. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pelas Devedoras, dos respectivos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira das Devedoras.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de

reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco Referente à garantia de Alienação Fiduciária outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários

A Alienação Fiduciária prestada em favor dos Créditos Imobiliários poderá não estar constituída quando da liquidação da Oferta. Caso a Alienação Fiduciária não venha a ser constituída no prazo estipulado no Contrato de Garantia, haverá o vencimento antecipado das CCBs com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRIs, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRIs, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRIs. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem

respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRIs, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou

regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 7.218.871,00, que corresponde à pouco menos de 0, 8% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

18.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA DEZENOVE - DAS NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

At.: Sr. Nelson Campos
Av. Paulista, 1728, 2º andar - Bela Vista - São Paulo-SP
CEP 01310-919
Telefone: (11)4081-4489
Fax: (11) 4081-4566
E-mail: nelson.campos@ourinvestsecuritizadora.com.br e juridico@ourinvest.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205

CEP: 22640-100, Rio de Janeiro - RJ

At.: Antonio Amaro e Monique Garcia

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

E-mail: antonio.amaro@oliveiratrust.com.br; e ger1.agente@oliveiratrust.com.br;

19.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

CLÁUSULA VINTE - DO FORO



20.1. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

São Paulo, 18 de agosto de 2016.
(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinatura 01/01 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” celebrado em 18 de agosto de 2016, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

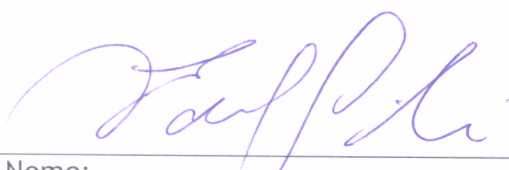

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

	
Nome: BRUCE THOMAS PHILLIPS	Nome: NELSON DE CAMPOS JUNIOR
Cargo: Diretor.	Cargo: Diretor.

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

	
Nome: Sonia Regina Menezes	Nome: Bruna Souza Noel
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

Testemunhas:

	
Nome: Edison Ciro Romor Guidini	Nome: LUIZ FERNANDO MARIA
RG: RG 27.163.101-6	RG: 45409.888-2
CPF: CPF 301.484.788-75	CPF: 353.513.218-83



ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

	Data de divulgação da Taxa DI	Data da notificação	Data Pagamento das CCBs	Data de Pagamento do CRI (Dia Útil)	Amortização	Juros
1	15/02/2017	16/02/2017	17/02/2017	20/02/2017	0,000%	Sim
2	16/05/2017	17/05/2017	18/05/2017	19/05/2017	0,000%	Sim
3	16/08/2017	17/08/2017	18/08/2017	21/08/2017	0,000%	Sim
4	14/11/2017	16/11/2017	17/11/2017	20/11/2017	6,250%	Sim
5	14/02/2018	15/02/2018	16/02/2018	19/02/2018	6,250%	Sim
6	16/05/2018	17/05/2018	18/05/2018	21/05/2018	6,250%	Sim
7	15/08/2018	16/08/2018	17/08/2018	20/08/2018	6,250%	Sim
8	13/11/2018	14/11/2018	16/11/2018	19/11/2018	6,250%	Sim
9	14/02/2019	15/02/2019	18/02/2019	19/02/2019	6,250%	Sim
10	15/05/2019	16/05/2019	17/05/2019	20/05/2019	6,250%	Sim
11	14/08/2019	15/08/2019	16/08/2019	19/08/2019	6,250%	Sim
12	13/11/2019	14/11/2019	18/11/2019	19/11/2019	6,250%	Sim
13	14/02/2020	17/02/2020	18/02/2020	19/02/2020	6,250%	Sim
14	14/05/2020	15/05/2020	18/05/2020	19/05/2020	6,250%	Sim
15	14/08/2020	17/08/2020	18/08/2020	19/08/2020	6,250%	Sim
16	16/11/2020	17/11/2020	18/11/2020	19/11/2020	6,250%	Sim
17	12/02/2021	17/02/2021	18/02/2021	19/02/2021	6,250%	Sim
18	14/05/2021	17/05/2021	18/05/2021	19/05/2021	6,250%	Sim
19	16/08/2021	17/08/2021	18/08/2021	19/08/2021	6,250%	Sim

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de agosto de 2016.
--	---

SÉRIE	TEC01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1728, 2º andar					
CIDADE	São Paulo	UF	SP		

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca					
CIDADE	São Paulo	UF	SP		

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: TECNISA S.A.					
CNPJ/MF: 08.065.557/0001-12					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B					
CEP	04538-133	CIDADE	São Paulo	UF	RJ

4. TÍTULOS					
Cédula de Crédito Bancário nº TEC01, emitida pela Tecnisa em favor da CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA , instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 (" <u>Credora</u> "), no valor de R\$ 24.138.074,80 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e oito mil, setenta e quatro reais e oitenta centavos).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).					
--	--	--	--	--	--



6. GARANTIA E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL GARANTIA

N/A

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	R\$ 24.138.074,80 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e oito mil, setenta e quatro reais e oitenta centavos), na Data de Emissão.
Juros Remuneratórios	Variação acumulada de 130% (cento e trinta por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data do Primeiro Vencimento de Juros	20/02/2017.
Data do Primeiro Vencimento do Principal	20/11/2017
Data de Vencimento Final	19/08/2021.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de agosto de 2016.
-------------------------------------	--

SÉRIE	TEC02	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	----	-------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1728, 2º andar					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: TECNISA S.A.					
CNPJ/MF: 08.065.557/0001-12					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B					
CEP	04538-133	CIDADE	São Paulo	UF	RJ

4. TÍTULOS					
Cédula de Crédito Bancário nº TEC02 (“CCB Tecnisa 2”), emitida pela Tecnisa em favor da CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA , instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 (“Credora”), no valor de até R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), sendo certo que o valor da CCB Tecnisa 2 somado com o valor da Cédula de Crédito Bancário nº STUB02, emitida pela Stuhlberger não ultrapassará o valor de R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).

6. GARANTIA E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL GARANTIA

N/A

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	até R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), sendo certo que o valor da CCB Tecnisa 2 somado com o valor da Cédula de Crédito Bancário nº STUB02, emitida pela Stuhlberger não ultrapassará o valor de R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos).
Juros Remuneratórios	Variação acumulada de 130% (cento e trinta por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data do Primeiro Vencimento de Juros	20/02/2017.
Data do Primeiro Vencimento do Principal	20/11/2017
Data de Vencimento Final	19/08/2021.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de agosto de 2016.
--	---

SÉRIE	STUB01	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1728, 2º andar					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: STUHLBERGER INCORPORADORA LTDA.					
CNPJ/MF: 09.003.616/0001-90					
ENDEREÇO: Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, Sala T					
CEP	01419-901	CIDADE	São Paulo	UF	RJ

4. TÍTULOS					
Cédula de Crédito Bancário nº STUB01, emitida pela Stuhlberger em favor da CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA , instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 (" <u>Credora</u> "), no valor de R\$ 15.870.053,95 (quinze milhões, oitocentos e setenta mil, cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).					
--	--	--	--	--	--

6. GARANTIA E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL GARANTIA					
N/A					

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	R\$ 15.870.053,95 (quinze milhões, oitocentos e setenta mil, cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos), na Data de Emissão.
Juros Remuneratórios	Varição acumulada de 130% (cento e trinta por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data do Primeiro Vencimento de Juros	20/02/2017.
Data do Primeiro Vencimento do Principal	20/11/2017
Data de Vencimento Final	19/08/2021.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de agosto de 2016.
-------------------------------------	--

SÉRIE	STUB02	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	----	-------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1728, 2º andar					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: STUHLBERGER INCORPORADORA LTDA.					
CNPJ/MF: 09.003.616/0001-90					
ENDEREÇO: Alameda Santos, nº 1.343, 18º andar, Sala T					
CEP	01419-901	CIDADE	São Paulo	UF	RJ

4. TÍTULOS					
Cédula de Crédito Bancário nº STUB02 (“ <u>CCB Stuhlberger 2</u> ”), emitida pela Stuhlberger em favor da CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA , instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 (“ <u>Credora</u> ”), no valor de até R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), sendo certo que o valor da CCB Stuhlberger 2 somado com o valor da Cédula de Crédito Bancário nº TEC02, emitida pela Tecnisa não ultrapassará o valor de R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos).					

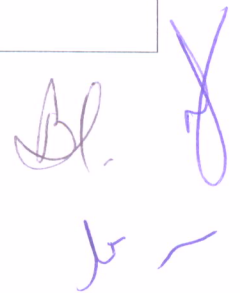
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).
--

6. GARANTIA E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL GARANTIA

N/A

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	até R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), sendo certo que o valor da CCB Stuhlberger 2 somado com o valor da Cédula de Crédito Bancário nº TEC02, emitida pela Tecnisa não ultrapassará o valor de R\$ 49.991.871,25 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos).
Juros Remuneratórios	Varição acumulada de 130% (cento e trinta por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data do Primeiro Vencimento de Juros	20/02/2017.
Data do Primeiro Vencimento do Principal	20/11/2017
Data de Vencimento Final	19/08/2021.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.





ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM
Nº 414

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de agosto de 2016.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.


Nome: BRUCE THOMAS PHILIPS
Cargo: Diretor.


Nome: Wilson de Campos Junior
Cargo: Diretor.



ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83

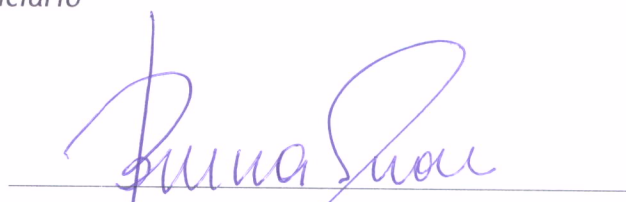
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de agosto de 2016.

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

Agente Fiduciário


Nome: _____
Cargo: _____
Sonia Regina Menezes
Procuradora


Bruna Souza Noel
Procuradora



ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA
INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de agosto de 2016.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Miquelina Tavares da Silva
Diretora

Nome:

Cargo:

Samuel Jorge Esteves Cester
Diretor

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO
ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" firmado, em 18 de agosto de 2016, entre a **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas sob os nº 01 a 04, séries TEC01, TEC02, STUB01 e STUB02 ("CCI"), **DECLARA**, que em 18 de agosto de 2016 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 a custódia da Escritura de Emissão, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Securitizedora") , datado de 18 de agosto de 2016 e sobre as quais a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 18 de agosto de 2016.

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

Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Sonia Regina Menezes
Procuradora

Nome:
Cargo:

Bruna Souza Noel
Procuradora