
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 12ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

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



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“**Emissora**”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**” e/ou “**Instituição Custodiante**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”).

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 476/09, conforme os termos e condições a seguir descritos:

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Não obstante, os termos utilizados neste Termo de Securitização, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído na CCB:

“ Alienação Fiduciária ”:	a alienação fiduciária dos Imóveis constituída pelas Garantidoras em favor da Emissora, por meio da qual as Garantidoras transferem à Emissora, a propriedade fiduciária dos Imóveis, de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB, constituída por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária;
“ ANBIMA ”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“ Aplicações Financeiras Permitidas ”:	Investimentos em (1) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituição Financeiras Permitidas; (2) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas,



(3) fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituições Financeiras Permitidas; e/ou (4) títulos públicos emitidos pelo Banco Central do Brasil ou Tesouro Nacional;

- “Assembleia Geral”:** a assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Terceira deste Termo de Securitização;
- “Atualização Monetária”:** mensal, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo;
- “BACEN”:** o Banco Central do Brasil;
- “B3”:** a “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM”, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;
- “CCB”:** a Cédula de Crédito Bancário nº FP1110/18 emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB;
- “CCI”:** a Cédula de Crédito Imobiliário integral, de série Even2018, nº 001, com garantia real, emitida pela Emissora com Garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão;
- “Cedente”:** a **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA**, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 53.146.221/0001-39;
- “Cessão Fiduciária”** a cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo da venda dos Imóveis, de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB, constituída por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária;
- “CETIP21”:** o ambiente de negociação CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários,



administrado e operacionalizado pela B3;

- “Código ANBIMA”:** *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários;*
- “Condições Precedentes”:** as condições precedentes para liberação de recursos, conforme previstas na CCB;
- “Conta Livre Movimentação”:** a conta corrente a ser informada., de titularidade da Devedora, na qual será transferido o Valor de Cessão, observado o disposto no Contrato de Cessão e na CCB;
- “Conta Centralizadora”:** a conta corrente 3857-1 , agência 2374, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados (i) os Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI; (ii) os valores do Fundo de Despesas; (iii) os valores do Fundo de Despesas Recorrentes; e (iv) os valores do Fundo de Reserva;
- “Contrato de Cessão”:** *o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Imobiliários e Outras Avenças* firmado, nesta data, entre a Cedente, a Devedora e a Emissora, 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 12ª 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(s) de Alienação Fiduciária”:** quando mencionados em conjunto, cada *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, que foram celebrados pelas respectivas Garantidoras, individualmente, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, pelo(s) qual(is) os Imóveis serão alienados fiduciariamente, em favor da Emissora, com intuito de atingir a Razão de Garantia, observado o disposto na Cláusula 2.4., abaixo;
- “Contrato(s) de Cessão** O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Recebíveis*, celebrados pela Devedora e pelas respectivas



"Fiduciária"	Garantidoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, pelo(s) qual(is) os recebíveis oriundos das vendas dos Imóveis são fiduciariamente cedidos à Emissora;
"Contratos de Garantia"	Quando mencionados em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária e o(s) Contrato(s) de Cessão Fiduciária;
"Coordenador Líder":	a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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":	(i) a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;
"CRI em Circulação":	para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com a totalidade das respectivas Obrigações de Aporte;
"CRI":	os certificados de recebíveis imobiliários da 12ª 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;
"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	todo dia 6 de cada mês conforme tabela no Anexo I. Caso o dia 6 do mês de aniversário não seja Dia Útil, prorroga-se a data para o



primeiro Dia Útil subsequente;

- "Data de Emissão":** 11 de outubro de 2018;
- "Data(s) de Pagamento":** a(s) data(s) de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme indicadas no Anexo I;
- "Data de Primeira Integralização dos CRI":** é a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
- "Data de Integralização dos CRI":** é qualquer data em que ocorrer qualquer integralização dos CRI, com exceção da Data de Primeira Integralização dos CRI;
- "Devedora":** a **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65;
- Dia(s) Útil(eis):** qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais;
- "Documentos da Operação":** (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto;
- "Emissão":** a presente 12ª Série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
- "Escritura de Emissão":** o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB;
- "Eventos de Vencimento** a ocorrência de quaisquer um dos eventos descritos nas Cláusula



Antecipado”: 6.1. e seguintes, abaixo;

“Garantidoras”: em conjunto, **Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.579.547/0001-72, **Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.844.012/0001-19, **Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.266.821/0001-16, **Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.029.262/0001-53, **Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.322.135/0001-27, **ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.155.236/0001-62, **Claraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.834.723/0001-09, **Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.266.878/0001-15, **Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.975.364/0001-52, **Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº CNPJ/MF: 09.027.307/0001-50, **ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº : 18.056.530/0001-17, **Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.834.699/0001-08 e **Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº : 08.747.201/0001-69;

“Financiamento Imobiliário”: financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação na forma descrita na CCB, no valor de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB;

“Fundo de Despesas”: tem a definição prevista na Cláusula 7.4. deste Termo de Securitização;

“Fundo de Despesas Recorrentes”: tem a definição prevista na Cláusula 7.5. deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”: tem a definição prevista na Cláusula 7.6. deste Termo de Securitização;

“IPCA/IBGE”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;



"IOF":	é o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
"Imóveis":	o conjunto de imóveis descritos e caracterizados no anexo I de cada Contrato de Alienação Fiduciária;
"Instituição Financeiras Permitidas"	instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander S.A., Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal.
"Instrução CVM nº 400/03"	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários;
"Instrução CVM nº 414/04":	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
"Instrução CVM nº 476/09":	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
"Instrução CVM nº 539/13":	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
"Instrução CVM nº 583/16":	a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
"Investidores" ou "Titulares dos CRI":	significa aqueles investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI;
"Investidores Qualificados":	são assim entendidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem



por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-B da Instrução CVM 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados;

"Investidores Profissionais":

são aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;

"IPCA/IBGE":

o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Juros Remuneratórios":

taxa anual de 8% (oito por cento), considerando um ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo;

"Lei nº 10.931/04":

a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei nº 6.404/76":

a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei nº 9.514/97":

a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

"MDA":

o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;



- "Montante Mínimo":** o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em CRI. A manutenção da Oferta e a realização da Operação estão condicionadas à subscrição e integralização do Montante Mínimo, sendo certo que, em caso de não atingir o valor mínimo acima até a data de encerramento da Oferta, a Emissora deverá cancelar a Operação;
- "Obrigações Garantidas":** todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como, excussão das Alienações Fiduciárias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas do Patrimônio Separado;
- "Oferta Restrita":** a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
- "Patrimônio Separado":** o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, e os Contratos de Garantia, 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;
- "Preço de Integralização":** tem a definição prevista na Cláusula 4.1. deste Termo de Securitização;
- "Razão de Garantia":** tem a definição prevista na CCB;
- "Regime Fiduciário":** o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, 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 da CCB e da Conta Centralizadora, 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;

“Termo de Securitização”:	este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“Valor de Cessão”:	o preço a ser pago, pela Emissora diretamente à Devedora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários. O Valor de Cessão será pago na Conta Livre Movimentação, conforme previsto na CCB; e
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	o valor mínimo que deve ser mantido no Fundo de Reserva a todo o tempo, equivalente ao montante inicial de 110% (cento e dez por cento) do valor da PMT média da CCB (aqui entendida como o valor esperado para o próximo período de principal e juros), na data de integralização da totalidade dos CRI.
“Valor Nominal Unitário”:	o valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
“Volume Mínimo do Fundo de Despesas”	o montante mínimo de R\$ 30.000.00 (trinta mil reais) que a todo tempo deve existir no Fundo de Despesas.
“Volume Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes”	o montante mínimo de R\$ 200.000.00 (duzentos mil reais) que a todo tempo deve existir no Fundo de Despesas Recorrentes.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 11 de agosto de 2016, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 24 de agosto de 2016, sob o n.º 370.206/16-2, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

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 pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 12ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão da CCB, adicionado do valor equivalente aos Juros Remuneratórios, no período compreendido entre a primeira Data de Desembolso da



CCB (e, portanto, Data de Primeira Integralização dos CRI) e a Data de Vencimento dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.2.2. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 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, através da declaração que constitui o Anexo II a este Termo de Securitização.

2.3. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do valor da CCB na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 2.4., abaixo.

2.4. Liberação dos Recursos conforme a Razão de Garantia. A totalidade dos recursos do desembolso da CCB ficará retida na Conta Centralizadora, devendo ser transferidos pela Emissora à Devedora *pari passu* ao cumprimento das Condições Precedentes.

2.5. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e serão distribuídos pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos juros, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476/09, desde que ofertados em condição de igualdade aos investidores.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: 1ª;
- (ii) Série: 12ª;
- (iii) Quantidade de CRI: 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI;
- (iv) Valor global da Emissão: R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto nas Cláusulas 3.5. e 4.1.2., abaixo;
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Juros Remuneratórios: spread de 8,00% a.a. (oito por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo;
- (vii) Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo;
- (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: Contratos de Alienação Fiduciária, Contrato(s) de Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Despesas Recorrentes;
- (xi) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (xii) Data de Emissão: 11 de outubro de 2018;
- (xiii) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (xiv) Data de Vencimento Final: 08 de outubro de 2026; e
- (xv) Riscos: conforme Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, ambos administrados e operacionalizado pela B3.

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 ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do 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, em moeda corrente nacional, na respectiva data de subscrição, Data de Primeira Integralização dos CRI ou ocorrendo em uma única data, na Data de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; 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 será 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.

3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos



Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão, o que deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, conforme ICVM 476, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na Cláusula 4.1.2., abaixo.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.2. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.1.2., abaixo, bem como o disposto no Boletim de Subscrição.

3.4.3. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.4.3.1. A restrição prevista na Cláusula 3.4.3., acima, não é aplicável no caso dos CRI cuja distribuição tenha sido objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder, nos termos do inciso II, do art. 13 da Instrução CVM nº 476/09, observando-se as restrições previstas nos arts. 2º e 3º da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.4. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão 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 6.385/1976, e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.5. Em caso de (i) impossibilidade de captação de recursos para a subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado o prazo previsto na Cláusula 3.4., acima; (ii) não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes; e/ou (iii) implementação de quaisquer das condições resolutivas dispostas na CCB; a Oferta será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, a CCB será automaticamente resolvida e, conseqüentemente, extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar a Devedora o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários na forma do Contrato de Cessão e da CCB, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso devido pela Devedora das despesas que tenham sido incorridas pela Emissora em razão da operação de emissão de CRI.

3.5.1. No caso de cancelamento da Oferta e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, resgatar os CRI integralizados, por meio de rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.6. Cabe ao Coordenador Líder, informar à CVM: (a) em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a



potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM nº 476 e (b) por meio da comunicação de encerramento, sobre o encerramento da Oferta, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de seu encerramento, observado que tal comunicação de encerramento deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo em qualquer dos endereços da CVM nas cidades de São Paulo ou Rio de Janeiro, caso o envio via internet esteja indisponível, e deverá conter as informações indicadas no artigo 8º da Instrução CVM nº 476.

3.7. A comunicação de que trata a Cláusula 3.6., acima, deverá conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM nº 476.

3.7.1. A subscrição ou aquisição dos CRI desta Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476.

3.8. O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

3.9. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma das Cláusulas 4.1.1. e 4.1.2., abaixo. O Preço de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Primeira Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.

4.1.1. A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

4.1.2. Será admitida a distribuição parcial dos CRI. Caso após 24 (vinte e quatro) dias contados do início da distribuição dos CRI, a totalidade dos CRI não tenha sido colocada e liquidada, mas tenha sido alcançado o Montante Mínimo: (i) o Valor da Cessão será automaticamente ajustado de acordo com o montante efetivamente colocado e desembolsado até então; (ii) não haverá qualquer obrigação por parte do Cedente ou da Emissora em realizar qualquer desembolso adicional do Valor da Cessão; e (iii) não haverá quaisquer ônus ou sanções à Emissora e/ou à Devedora em razão do disposto nos itens (i) e (ii) acima; e (iv) o saldo de CRI emitidos e não subscritos será cancelado.

4.1.3. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, cada investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição: (i) da totalidade dos CRI ou (ii) do Montante Mínimo.

4.2. A integralização dos CRI será realizada à vista, na data de subscrição, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora



para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para a destinação prevista na CCB.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. A remuneração dos CRI será composta pela atualização monetária, com base na variação do IPCA, acrescida dos Juros Remuneratórios, ambos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizados monetariamente, com base na variação do IPCA/IBGE. O primeiro período de capitalização será compreendido desde a Data de Primeira Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, até a respectiva Data de Aniversário, exclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou na data em que ocorrer a liquidação dos CRI em razão de resgate antecipado dos CRI ou de uma amortização extraordinária, exclusive (sendo cada um de tais períodos doravante designado simplesmente e individualmente “Período de Capitalização”). A Remuneração dos CRI que será capitalizada, na forma indicada nesta Cláusula, calculada de acordo com a seguinte fórmula, observado o disposto abaixo:

$$SDa = SDmant \times C,$$

onde:

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário total dos CRI, acrescido da Atualização Monetária. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$SDmant$ = Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão, ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após a atualização, amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right), \text{ onde :}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário, inclusive (“Mês “k””).

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês anterior ao Mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a Data do Primeiro Desembolso da CCB e data de cálculo, para o primeiro período de capitalização, para os demais períodos a Data de Aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro.



5.1.1. Considera-se Data de Aniversário o dia 06 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário em 6 de novembro de 2018.

5.1.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

$$J_i = SD\alpha(FJ-1)$$

onde:

J_i = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$SD\alpha$ = Conforme definido na fórmula constante da Cláusula 5.1., acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

onde:

$i = 8,0000\%$; e

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.

5.1.3. A Remuneração será devida desde a Data de Primeira Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) até a respectiva Data de Aniversário e será paga em parcelas mensais a partir da primeira Data de Pagamento, sendo o pagamento da Remuneração devido em cada Data de Pagamento relacionada na tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo I uma Data de Pagamento), observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, referente à prorrogação de prazos.

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 decorram até 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da data de vencimento.

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. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na Cláusula Oitava da CCB.

CLÁUSULA SÉTIMA - GARANTIAS

7.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Sétima.

7.2. Alienação Fiduciária dos Imóveis. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, as Garantidoras constituíram e constituirão, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias, em favor da Emissora.

7.2.1. A Alienações Fiduciárias deverão ser mantidas válidas e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

7.2.2. Verificada a inadimplência da Devedora, com relação às Obrigações Garantidas, e declarado vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, fica a Emissora, respeitados os termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, autorizada a consolidar, na pessoa da Emissora, a propriedade fiduciária dos Imóveis.

7.2.3. Observado que a liberação das parcelas do Valor de Cessão e, conseqüentemente, a liberação do valor de principal da CCB serão realizados proporcionalmente à constituição das Alienações Fiduciárias dos Imóveis, a referida garantia deverá ser reforçada pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, conforme o caso, sempre que necessário, para manutenção da Razão de Garantia e do Limite de Imóveis Comerciais, nos termos dispostos na CCB.

7.2.4. Para fins da Cláusula 7.2.3., acima, a inclusão e/ou substituição de novos Imóveis no âmbito da Alienação Fiduciária obedecerá aos procedimentos previstos na CCB, incluindo, mas não apenas, os critérios de elegibilidade e limites de concentração estabelecidos na CCB.

7.3. Cessão Fiduciária. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, as Garantidoras constituíram e constituirão a Cessão Fiduciária em favor da Emissora, nos termos do(s) Contrato(s) de Cessão Fiduciária.

7.4. Fundo de Despesas. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Despesas com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor de Cessão, no montante do Volume Mínimo do Fundo de Despesas.

7.4.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para (i) pagamento de tributos ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre a CCB, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo *gross up*; (ii) pagamento de todos e quaisquer custos relacionados ao registro das Garantias perante os cartórios competentes, bem como quaisquer pagamentos de custas judiciais, emolumentos e demais taxas, caso a Devedora não o faça, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a excussão das Garantias; (iii) as despesas previstas na cláusula 10.1. da CCB; e (iv) pagamento de todas e quaisquer despesas oriundas dos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, bem como custos com o registro, averbação e formalização dos referidos aditamentos, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido, conforme instruções da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor.



7.4.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor do Volume Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada, no prazo constante da Cláusula 7.4.3., abaixo, a recompor o Volume Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a conta na qual os pagamentos da CCB devem ser realizados (conforme oportunamente informada pela Emissora), considerando-se o Volume Mínimo do Fundo de Despesas.

7.4.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 7.4.2., acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação por e-mail, pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação prevista para recomposição do Fundo de Despesas, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

7.5. Fundo de Despesas Recorrentes. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Despesas Recorrentes com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor de Cessão, no montante do Volume Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes.

7.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes serão utilizados pela Emissora para pagamento das Despesas Recorrentes, conforme definidas na CCB.

7.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes venham a ser inferiores ao valor do Volume Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes, a Devedora estará obrigada, no prazo constante da Cláusula 7.5.3., abaixo, a recompor o Volume Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a conta na qual os pagamentos da CCB devem ser realizados (conforme oportunamente informada pela Emissora), considerando-se o Volume Mínimo do Fundo de Despesas.

7.5.3. A recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 7.5.2., acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação por e-mail, pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Despesas Recorrentes, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação prevista para recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

7.6. Fundo de Reserva. A Emissora constituirá diretamente na Conta Centralizadora e por meio da retenção de parte do Valor da Cessão, o Fundo de Reserva, em montante inicial equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, na data de integralização da totalidade dos CRI.

7.6.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de todos e quaisquer custos relacionados ao registro das Garantias perante os cartórios competentes, bem como quaisquer pagamentos de custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a excussão das Garantias.

7.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao montante do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada, no prazo constante na



Cláusula 7.6.3., abaixo, a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, sendo certo que, a Emissora poderá utilizar parte ou a integralidade de recursos mantidos Conta Centralizadora para recomposição do Fundo de Reserva.

7.6.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 7.6.2., acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação por e-mail pela Emissora informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação prevista para recomposição do Fundo de Reserva, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

7.7. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Compulsória e Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora amortizará extraordinariamente de forma parcial ou resgatará antecipadamente a totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização no caso de receber qualquer pagamento da Devedora a título de amortização antecipada parcial ou resgate antecipado total, conforme as hipóteses e obrigações previstas na CCB.

8.1.1. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

8.2. Vencimento Antecipado dos CRI. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar no vencimento antecipado dos CRI, cabendo à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar em até 7 (sete) Dias Úteis da data da ciência pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, de qualquer um dos eventos acima, uma Assembleia Geral que contará com a participação da Emissora e, a critério da Devedora, da Devedora, nos termos da Cláusula Décima Terceira, abaixo, para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

8.3. Ordem de Alocação de Recursos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) remuneração dos CRI;
- (iii) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI; e
- (iv) recomposição do Fundo de Despesas, do Fundo de Despesas Recorrentes e do Fundo de Reserva.



CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. 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 na Cláusula 16.1. deste Termo de Securitização, e em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

9.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

9.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) Data base do relatório;
- (b) Dados Gerais:
 - i. Securitizadora;
 - ii. Emissão;
 - iii. Série;
 - iv. Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão dos CRI (R\$);
 - v. Quantidade de CRI;
 - vi. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
 - vii. Data de Emissão dos CRI;
 - viii. Data de Vencimento dos CRI;
 - ix. Atualização Monetária;
 - x. Juros Remuneratórios da CCB; e
 - xi. Juros Remuneratórios dos CRI.
- (c) Valor Atual por CRI:
 - i. Principal;
 - ii. Atualização Monetária;
 - iii. Juros; e
 - iv. Total.
- (d) Valor Atual da Emissão:
 - i. Principal;



- ii. Atualização Monetária;
 - iii. Juros; e
 - iv. Total.
- (e) Lastro da Emissão:
- v. Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
 - vi. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
 - vii. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e
 - viii. o valor aplicado do Fundo de Despesa.
- (f) Garantias:
- i. Valor das Garantias, dividido por Residenciais e Comerciais, juntamente com o respectivo laudo de avaliação, se for o caso, nos termos da CCB;
 - ii. Cálculo da Razão de Garantia;
 - iii. Concentrações Regionais;
 - iv. Concentração Comercial; e
 - v. Histórico de venda dos Imóveis, conforme previsto na CCB.

9.3. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

9.4. 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 aos Titulares dos CRI.

9.5. Nos termos do item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.



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

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, os Contratos de Garantia, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.

10.2. Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, os Contratos de Garantia, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, os Contratos de Garantia, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva 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.

10.4. 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 na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

10.5. 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, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

10.6. Responsabilidade da Devedora. A Devedora se obriga a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

10.7. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e dos Contratos de Garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para



desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificou que os Contratos de Garantia são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Emissora, Cedente e Garantidores; (ii) verificará a constituição e exequibilidade dos Contratos de Garantia quando os registros forem registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes e/ou cartório de registros de títulos e documentos nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens
- (c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas aos Contratos de Garantia, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento
- (h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;



- (k) verificar a regularidade da constituição dos Contratos de Garantia, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (m) intimar a Cedente a reforçar os Contratos de Alienação Fiduciária, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (n) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora ou da Cedente, conforme o caso;
- (o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (p) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas aos Contratos de Garantia e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (v) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
 - (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
- (iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
- (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora, dos Garantidores ou Cedente, neste Termo;
- (x) manutenção da suficiência e exequibilidade dos Contratos de Garantia;
- (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - a) denominação da companhia ofertante;
 - b) valor da emissão;
 - c) quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - d) espécie e garantias envolvidas;
 - e) prazo de vencimento e taxa de juros;
 - f) inadimplemento financeiro no período; e
 - g) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

11.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.



11.4. O Agente Fiduciário receberá do Patrimônio Separado, constituído com os recursos retidos do desembolso do Valor da Cessão, observada a Cláusula Décima Quarta, abaixo, a remuneração *flat* do Agente Fiduciário no valor líquido de R\$13.000,00 (treze mil reais), bem como as parcelas anuais de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo a remuneração *flat* devida 5 (dias) Dias Úteis após a data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes.

11.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, 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\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos Documentos da Oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos 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) dos Contratos de Garantia; (ii) prazos de pagamento e Remuneração; (iii) condições relacionadas à Eventos de Vencimento Antecipado; e (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.2. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser pagas em conformidade com o Termo de Securitização. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI.

11.4.3. A remuneração referida nas Cláusulas 11.4., 11.4.1 e 11.4.2, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação a este CRI, remuneração esta que será calculada pro rata die.

11.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 11.4., acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

11.4.5. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

11.4.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF, bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.



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

11.4.8. A remuneração referida nas Cláusulas 11.4., 11.4.1 e 11.4.2, acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

11.4.9. A remuneração referida nas Cláusulas 11.4., 11.4.1 e 11.4.2, acima, não inclui as despesas, ordinárias e extraordinárias, incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, conforme o caso, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como despesas com conference call e contatos telefônicos, custas e despesas cartorárias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, ainda, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, ainda, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, que a Emissora e a Devedora serão comunicadas sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, para pagamento das despesas incorridas pelo Agente Fiduciário.

11.4.9.1. As despesas descritas na Cláusula 11.4.9., acima, serão de responsabilidade da Devedora, nos termos estabelecidos na Cláusula Décima Quarta, abaixo.

11.4.10. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, sendo certo que, na hipótese de insuficiência de recursos no âmbito do Patrimônio Separado, tais despesas serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI, devendo ser reembolsadas pela Devedora ou com os recursos decorrentes da excussão das Garantias, quando suficientes.

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.6. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

11.6.1. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo



referido na Cláusula 11.5., acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.6., acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

11.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.8., acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM nº 583/16.

11.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 11.3., acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelos Contratos de Garantia e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

12.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

12.3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Geral, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme disposto nas Cláusulas 12.1. a 12.3., acima:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou



- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados do inadimplemento.

12.4.1. A ocorrência (i) de qualquer dos eventos acima descritos (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado ou (iii) de um Evento de Inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL

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

13.2. Compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (a) a substituição do Agente Fiduciário;
- (b) o vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;
- (c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- (d) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (e) a modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- (a) pelo Agente Fiduciário;
- (b) pela Emissora;
- (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; e
- (d) pela Devedora.

13.4. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, em um jornal utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.5. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da Assembleia Geral caberá à Emissora):



- (a) ao Agente Fiduciário;
- (b) ao representante da Emissora;
- (c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (d) à pessoa designada pela CVM.

13.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.7., 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.

13.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo, mas não se limitando, a (a) renúncias, (b) celebração de aditamentos, (c) aprovação de eventuais garantias adicionais, (d) alteração de quaisquer características da CCB, (e) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão tomadas pelos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

13.8.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 13.8., acima.

13.9. As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.4., acima; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização; (iv) declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.1., acima.

13.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da Assembleia Geral.

13.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os *quóruns* estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

13.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.



13.13. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis pertinentes aos Documentos da Operação; (iii) quando necessário a liberação total e/ou parcial dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária e da CCB; (iv) quando necessário aditar os Contratos de Garantia, em razão de substituição e/ou reforço das garantias constituídas pelos respectivos instrumentos, desde que os novos bens e/ou direitos respeitem os critérios de elegibilidade já estabelecidos nos respectivos instrumentos de garantia; (v) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Despesas Recorrentes e/ou pela Devedora, nos termos da CCB:

- (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;
- (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, B3, 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, 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 incidentes 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;
- (xii) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (xiii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (xiv) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (xv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xvi) remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xvii) 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;
- (xviii) taxa de administração da emissora, se aplicável;
- (xix) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xx) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e



informações periódicas previstas em regulamentação específica;

- (xxi) expedição de correspondência de interesse dos titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxii) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (xxiii) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxiv) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxv) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houverem;
- (xxvi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc;
- (xxviii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxix) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
- (xxx) remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados aos CRI, se aplicável;
- (xxxi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o patrimônio separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
- (xxxii) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas.

14.1.1. Caso os recursos que foram retidos do Valor da Cessão e/ou os recursos que integram o Fundo de Despesas ou o Fundo de Despesas Recorrentes, conforme o caso, sejam insuficientes para cumprimento das despesas previstas na Cláusula 14.1., acima, observadas as despesas específicas atribuídas ao Fundo de Despesas, a Emissora notificará a Devedora para que esta deposite recursos necessários para o pagamento, sem prejuízo da obrigação da Devedora de reembolsar a Emissora os Titulares dos CRI com relação à quaisquer despesas que a Emissora e os Titulares dos CRI venham realizar o pagamento em razão da insuficiência de recursos do Fundo de Despesas. A Emissora não está ou estará obrigada a adiantar o pagamento de quaisquer despesas incumbidas ao Patrimônio Separado.

14.1.2. Em caso de: (i) inadimplemento, pela Devedora, do disposto na Cláusula 14.1.1., acima; e (ii) deliberação, pelos Titulares dos CRI, da excussão, parcial ou total, das Garantias da Emissão, sendo necessário o aporte de recursos, pelos Titulares do CRI, no Patrimônio Separado para que a Emissora possa arcar com os custos inerentes à excussão das Garantias; independentemente de outras medidas



cabíveis nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, para deliberação acerca de aporte de recursos pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, para que seja possível o cumprimento das despesas referidas na Cláusula 14.1., acima, cabendo à Emissora realizar a cobrança, da Devedora, dos recursos aplicados no pagamento das referidas despesas, observado o disposto na Cláusula 14.2., abaixo.

14.1.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora, estabelecidos na Cláusula 14.1.1., acima.

14.1.3.1. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos termos e prazos estabelecidos na Assembleia Geral prevista na Cláusula 14.1.1., acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das Obrigações de Aporte pendentes.

14.1.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas

14.1.5. Independentemente de terem sido atribuídas à Devedora em qualquer dos Documentos da Operação, as despesas da Emissão e do Patrimônio Separado que eventualmente sejam arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelos Titulares dos CRI, tais despesas passaram a integrar o conceito de "Obrigações Garantidas" da Operação e deverão ser reembolsadas pela Devedora, com recursos próprios, ou, ainda, por recursos oriundos da excussão dos Contratos de Garantia, em caso de inadimplemento pela Devedora.

14.1.6. Todos os valores eventualmente aportados pelos Titulares dos CRI, nos termos desta Cláusula 14.1., deverão ser reembolsados pela Devedora devidamente atualizados, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do respectivo aporte de recursos pelo respectivo Titular do CRI, até a data do reembolso integral devido pela Devedora ao respectivo Titular dos CRI, calculadas *pro rata die*, se necessário.

14.2. Remuneração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais) por mês, a partir do mês de emissão dos CRI, corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE.

14.3. 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, remuneração adicional cujo valor deverá ser previamente negociado entre a Emissora e a



Devedora, 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 Devedora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

14.3.1. 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 a ser acordado entre as partes oportunamente por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 14.1. a 14.3., acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1., acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea (b) da Cláusula 14.4., acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

15.1. 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 acima de 720 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 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).

Os investidores qualificados como 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 n.º 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. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

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.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, 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.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR.

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. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

Há, também, 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 outubro de 2014). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

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

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

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

(ii) IOF

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de outubro de 2014) estão



sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. 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. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por 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 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

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições 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 n.º 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 determinados custos e despesas incorridos. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Lei n.º 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 determinados custos e despesas incorridos.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas até 1º de julho de 2015 estavam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005. A partir da referida data, aplicam-se as alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme o Decreto n.º 8.426/2015.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009, 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 DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação. 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 e em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais convocações (quando realizadas por sua iniciativa), fatos e atos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

16.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.2. 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 DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. 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 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RISCOS

18.1. 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. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

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.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, 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 mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar 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 tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do Produto Interno Bruto, 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 às 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 consequente 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

A Controladora da Securitizadora 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 a Emissora 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 CRI, 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 consequentemente, 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

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

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 Contratos de Alienação Fiduciária, haverá o vencimento antecipado da CCB 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 relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovados por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.4., acima; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização; (iv) declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.1., acima. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Gerais, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

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

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de Estrutural



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

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis relacionadas à Emissão.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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.

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

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 CRI, 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 9.514/97, 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 a 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.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.4., acima; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização; (iv) declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.1., acima. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Gerais, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ademais, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.



Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia Geral de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias Gerais para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou das Fiduciárias em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de Insuficiência dos Contratos de Alienação Fiduciária

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial dos Contratos de Alienação Fiduciária. Não há como assegurar que os Contratos de Alienação Fiduciária, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco de não Formalização dos Contratos de Garantia

As garantias estipuladas nos Contratos de Garantia não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro no cartório de registro de imóveis e/ou títulos competente (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as garantias objeto dos Contratos de Garantia, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de recebimento dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária.

A existência dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária depende da efetiva alienação dos Imóveis pela Devedora e/ou pelas Fiduciárias, e da posterior celebração e registro de instrumento aditivo para que sejam cedidos fiduciariamente os direitos creditórios oriundos de tal venda. No entanto, nesta data não é possível estimar quando serão realizadas as eventuais vendas, motivo pelo qual o recebimento de direitos creditórios poderá não se concretizar durante a vigência da emissão de CRI e a expectativa de recebimento de recursos envolvidos na Cessão Fiduciária poderá ser impactada negativamente.

Risco de substituição dos Imóveis

Conforme estabelecido na CCB, os Imóveis poderão ser substituídos e/ou reforçados por outros imóveis que cumpram cumulativamente todos os critérios de elegibilidade previstos na CCB, sem a necessidade de prévia aprovação pelos Titulares dos CRI. Não há como assegurar que os Novos Imóveis (conforme definido na CCB),



possuirão as mesmas características e atributos que aos Imóveis que atualmente compõem o Contrato de Alienação Fiduciária. Nesse sentido, caso novos imóveis preencham todos os critérios de elegibilidade previstos na CCB, os Titulares dos CRI não poderão questionar a substituição e/ou reforço dos Imóveis no âmbito da Alienação Fiduciária.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, Garantidoras, Imóveis e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Garantidoras e Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Risco de Auditoria ainda não ter sido Concluída

A auditoria legal sobre a Devedora, as Garantidoras, os Imóveis e à Emissora está em andamento e, até a presente data, ainda não foi concluída. No âmbito dessa *diligência* jurídica, eventuais fatos ou situações que possam inviabilizar absolutamente a Emissão e/ou a constituição das Garantias, se existentes, constarão como observações e ressalvas no relatório de auditoria, e poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente operação.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora e as Garantidoras podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução da CCB e dos Contratos de Garantia. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança da CCB e dos Contratos de Garantia, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos Contratos de Garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Demais riscos

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. 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.

19.2. 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.



19.3. 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 VINGÉSIMA - NOTIFICAÇÕES

20.1. 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.

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar

Cerqueira Cesar, São Paulo/SP

CEP 01451-011

At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão

Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613

E-mail: operacao@ourinvest-re.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Pinheiros

CEP: 01452-000, São Paulo – SP

At: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

20.1.1. 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA- FORO

21.1. 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.

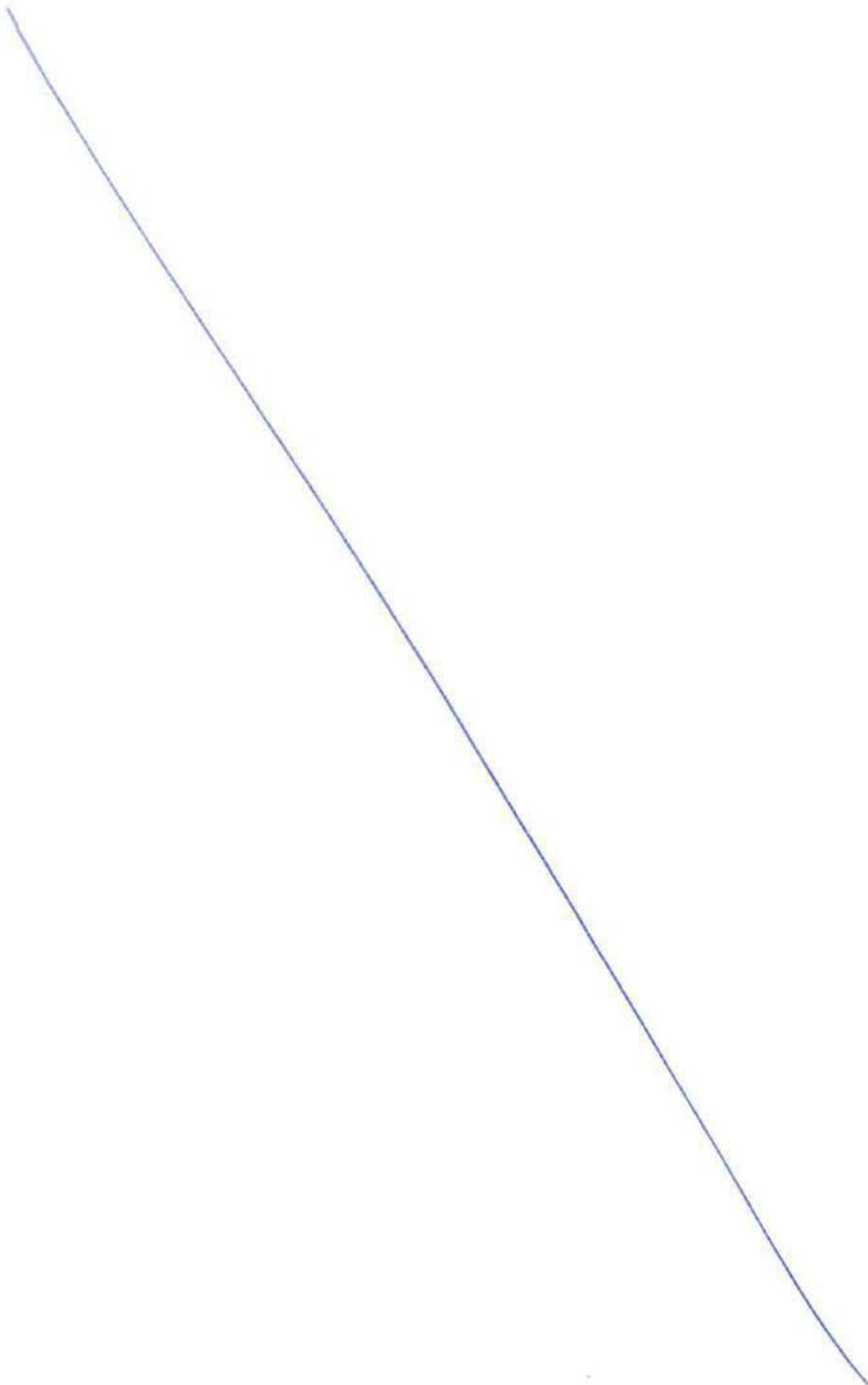
O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 11 de outubro de 2018.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

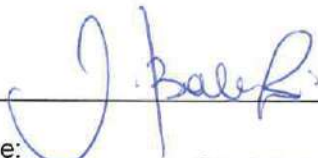


(página de assinaturas a seguir)



(Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

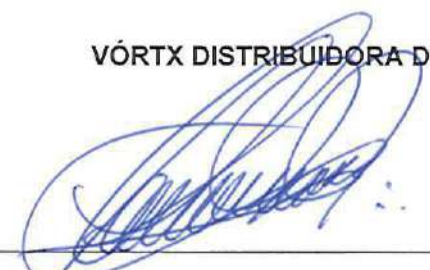


Nome: Sarah Balestero
RG 34.058.605-9 SSP/SP
Cargo:



Nome: Nelson de Campos Junior
Diretor
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



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



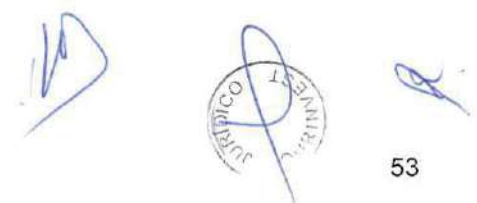
Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24
Cargo:

Testemunhas:



Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas
RG 26.156.529-1
CPF 197.173.158-76
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:



(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Curinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

	Data de Aniversário	Data Notificação	Data de Pagamento CCB	Data de Pagamento CRI	(%) De Amortização	Amortização	Juros
1	06/11/2018	06/11/2018	07/11/2018	08/11/2018	-	Não	Não
2	06/12/2018	06/12/2018	07/12/2018	10/12/2018	-	Não	Não
3	06/01/2019	06/01/2019	07/01/2019	08/01/2019	-	Não	Não
4	06/02/2019	06/02/2019	07/02/2019	08/02/2019	-	Não	Não
5	06/03/2019	06/03/2019	07/03/2019	08/03/2019	-	Não	Sim
6	06/04/2019	06/04/2019	07/04/2019	08/04/2019	-	Não	Sim
7	06/05/2019	06/05/2019	07/05/2019	08/05/2019	-	Não	Sim
8	06/06/2019	06/06/2019	07/06/2019	10/06/2019	-	Não	Sim
9	06/07/2019	06/07/2019	07/07/2019	08/07/2019	-	Não	Sim
10	06/08/2019	06/08/2019	07/08/2019	08/08/2019	-	Não	Sim
11	06/09/2019	06/09/2019	07/09/2019	09/09/2019	-	Não	Sim
12	06/10/2019	06/10/2019	07/10/2019	08/10/2019	4,1000%	Sim	Sim
13	06/11/2019	06/11/2019	07/11/2019	08/11/2019	-	Não	Sim
14	06/12/2019	06/12/2019	07/12/2019	09/12/2019	-	Não	Sim
15	06/01/2020	06/01/2020	07/01/2020	08/01/2020	-	Não	Sim
16	06/02/2020	06/02/2020	07/02/2020	10/02/2020	4,2753%	Sim	Sim
17	06/03/2020	06/03/2020	07/03/2020	09/03/2020	-	Não	Sim
18	06/04/2020	06/04/2020	07/04/2020	08/04/2020	-	Não	Sim
19	06/05/2020	06/05/2020	07/05/2020	08/05/2020	-	Não	Sim
20	06/06/2020	06/06/2020	07/06/2020	08/06/2020	4,4662%	Sim	Sim
21	06/07/2020	06/07/2020	07/07/2020	08/07/2020	-	Não	Sim
22	06/08/2020	06/08/2020	07/08/2020	10/08/2020	-	Não	Sim
23	06/09/2020	06/09/2020	07/09/2020	08/09/2020	-	Não	Sim
24	06/10/2020	06/10/2020	07/10/2020	08/10/2020	4,6750%	Sim	Sim
25	06/11/2020	06/11/2020	07/11/2020	09/11/2020	-	Não	Sim
26	06/12/2020	06/12/2020	07/12/2020	08/12/2020	-	Não	Sim
27	06/01/2021	06/01/2021	07/01/2021	08/01/2021	-	Não	Sim
28	06/02/2021	06/02/2021	07/02/2021	08/02/2021	5,2033%	Sim	Sim
29	06/03/2021	06/03/2021	07/03/2021	08/03/2021	-	Não	Sim
30	06/04/2021	06/04/2021	07/04/2021	08/04/2021	-	Não	Sim
31	06/05/2021	06/05/2021	07/05/2021	10/05/2021	-	Não	Sim
32	06/06/2021	06/06/2021	07/06/2021	08/06/2021	5,4890%	Sim	Sim
33	06/07/2021	06/07/2021	07/07/2021	08/07/2021	-	Não	Sim
34	06/08/2021	06/08/2021	07/08/2021	09/08/2021	-	Não	Sim
35	06/09/2021	06/09/2021	07/09/2021	08/09/2021	-	Não	Sim
36	06/10/2021	06/10/2021	07/10/2021	08/10/2021	5,8077%	Sim	Sim



37	06/11/2021	06/11/2021	07/11/2021	08/11/2021	-	Não	Sim
38	06/12/2021	06/12/2021	07/12/2021	08/12/2021	-	Não	Sim
39	06/01/2022	06/01/2022	07/01/2022	10/01/2022	-	Não	Sim
40	06/02/2022	06/02/2022	07/02/2022	08/02/2022	6,1658%	Sim	Sim
41	06/03/2022	06/03/2022	07/03/2022	08/03/2022	-	Não	Sim
42	06/04/2022	06/04/2022	07/04/2022	08/04/2022	-	Não	Sim
43	06/05/2022	06/05/2022	07/05/2022	09/05/2022	-	Não	Sim
44	06/06/2022	06/06/2022	07/06/2022	08/06/2022	6,5710%	Sim	Sim
45	06/07/2022	06/07/2022	07/07/2022	08/07/2022	-	Não	Sim
46	06/08/2022	06/08/2022	07/08/2022	08/08/2022	-	Não	Sim
47	06/09/2022	06/09/2022	07/09/2022	08/09/2022	-	Não	Sim
48	06/10/2022	06/10/2022	07/10/2022	10/10/2022	7,3565%	Sim	Sim
49	06/11/2022	06/11/2022	07/11/2022	08/11/2022	-	Não	Sim
50	06/12/2022	06/12/2022	07/12/2022	08/12/2022	-	Não	Sim
51	06/01/2023	06/01/2023	07/01/2023	09/01/2023	-	Não	Sim
52	06/02/2023	06/02/2023	07/02/2023	08/02/2023	7,9407%	Sim	Sim
53	06/03/2023	06/03/2023	07/03/2023	08/03/2023	-	Não	Sim
54	06/04/2023	06/04/2023	07/04/2023	10/04/2023	-	Não	Sim
55	06/05/2023	06/05/2023	07/05/2023	08/05/2023	-	Não	Sim
56	06/06/2023	06/06/2023	07/06/2023	09/06/2023	8,6256%	Sim	Sim
57	06/07/2023	06/07/2023	07/07/2023	10/07/2023	-	Não	Sim
58	06/08/2023	06/08/2023	07/08/2023	08/08/2023	-	Não	Sim
59	06/09/2023	06/09/2023	07/09/2023	08/09/2023	-	Não	Sim
60	06/10/2023	06/10/2023	07/10/2023	09/10/2023	9,4398%	Sim	Sim
61	06/11/2023	06/11/2023	07/11/2023	08/11/2023	-	Não	Sim
62	06/12/2023	06/12/2023	07/12/2023	08/12/2023	-	Não	Sim
63	06/01/2024	06/01/2024	07/01/2024	08/01/2024	-	Não	Sim
64	06/02/2024	06/02/2024	07/02/2024	08/02/2024	10,4238%	Sim	Sim
65	06/03/2024	06/03/2024	07/03/2024	08/03/2024	-	Não	Sim
66	06/04/2024	06/04/2024	07/04/2024	08/04/2024	-	Não	Sim
67	06/05/2024	06/05/2024	07/05/2024	08/05/2024	-	Não	Sim
68	06/06/2024	06/06/2024	07/06/2024	10/06/2024	11,6368%	Sim	Sim
69	06/07/2024	06/07/2024	07/07/2024	08/07/2024	-	Não	Sim
70	06/08/2024	06/08/2024	07/08/2024	08/08/2024	-	Não	Sim
71	06/09/2024	06/09/2024	07/09/2024	09/09/2024	-	Não	Sim
72	06/10/2024	06/10/2024	07/10/2024	08/10/2024	13,1693%	Sim	Sim
73	06/11/2024	06/11/2024	07/11/2024	08/11/2024	-	Não	Sim
74	06/12/2024	06/12/2024	07/12/2024	09/12/2024	-	Não	Sim
75	06/01/2025	06/01/2025	07/01/2025	08/01/2025	-	Não	Sim
76	06/02/2025	06/02/2025	07/02/2025	10/02/2025	16,6667%	Sim	Sim
77	06/03/2025	06/03/2025	07/03/2025	10/03/2025	-	Não	Sim
78	06/04/2025	06/04/2025	07/04/2025	08/04/2025	-	Não	Sim
79	06/05/2025	06/05/2025	07/05/2025	08/05/2025	-	Não	Sim
80	06/06/2025	06/06/2025	07/06/2025	09/06/2025	20,0000%	Sim	Sim
81	06/07/2025	06/07/2025	07/07/2025	08/07/2025	-	Não	Sim



82	06/08/2025	06/08/2025	07/08/2025	08/08/2025	-	Não	Sim
83	06/09/2025	06/09/2025	07/09/2025	08/09/2025	-	Não	Sim
84	06/10/2025	06/10/2025	07/10/2025	08/10/2025	25,0000%	Sim	Sim
85	06/11/2025	06/11/2025	07/11/2025	10/11/2025	-	Não	Sim
86	06/12/2025	06/12/2025	07/12/2025	08/12/2025	-	Não	Sim
87	06/01/2026	06/01/2026	07/01/2026	08/01/2026	-	Não	Sim
88	06/02/2026	06/02/2026	07/02/2026	09/02/2026	33,3333%	Sim	Sim
89	06/03/2026	06/03/2026	07/03/2026	09/03/2026	-	Não	Sim
90	06/04/2026	06/04/2026	07/04/2026	08/04/2026	-	Não	Sim
91	06/05/2026	06/05/2026	07/05/2026	08/05/2026	-	Não	Sim
92	06/06/2026	06/06/2026	07/06/2026	08/06/2026	50,0000%	Sim	Sim
93	06/07/2026	06/07/2026	07/07/2026	08/07/2026	-	Não	Sim
94	06/08/2026	06/08/2026	07/08/2026	10/08/2026	-	Não	Sim
95	06/09/2026	06/09/2026	07/09/2026	08/09/2026	-	Não	Sim
96	06/10/2026	06/10/2026	07/10/2026	08/10/2026	100,0000%	Sim	Sim




(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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, 5º 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 12ª 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, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 11 de outubro de 2018.

São Paulo, 11 de outubro de 2018.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.



Nome: Sarah Balestero
RG 34.058.805-9 SSP/SP

Cargo:



Nome: Nelson de Campos Junior
Diretor

Cargo:



(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 414/2004**

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º 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 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, CEP 01.310-919, 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, 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 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 11 de outubro de 2018.

São Paulo, 11 de outubro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Flávio Scarpelli Souza

Cargo:

CPF: 293.224.508-27

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

RG 15461802000-3

009.635.843-24



(Anexo IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

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, CEP 01.310-919, 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 12ª Série da 1ª Emissão (“**Emissão**”) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, 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, e com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, 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 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 11 de outubro de 2018.

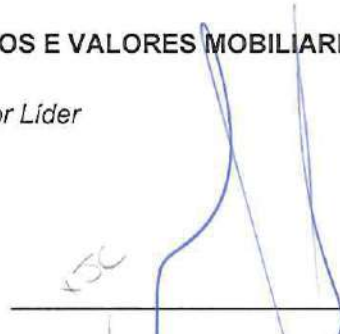
São Paulo, 11 de outubro de 2018.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Coordenador Líder



Nome: **Samuel Jorge E. Cester**
Diretor
Cargo:



Nome: **José Carlos L. da Silva**
- DIRETOR -
Cargo:



(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em 11 de outubro de 2018, entre a **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, 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 a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 001, série Even2018 ("**CCI**"), **DECLARA**, que em 11 outubro de 2018 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 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 11 de outubro de 2018, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 11 de outubro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Flávio Scarpelli Souza

Cargo:

CPF: 293.224.508-27

Nome:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

RG 15461802000-3

Cargo:

009.635.843-24



(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da instrução CVM Nº 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu Artigo 6º, Parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Operação	Vol. total da emissão (R\$)	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão 11ª Série CRI CCB TECNISA IV	90.000.000,00	1800	CDI + 2,3%	22/11/2017	25/05/2023	Cessão Fiduciária;	Adimplente
1ª Emissão 3ª Série CRI CCB TECNISA	5.000.000,00	500	10,50%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas; Regime Fiduciário;	Adimplente
1ª Emissão 4ª Série CRI CCB TECNISA	5.000.000,00	500	11,70%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas; Regime Fiduciário;	Adimplente
1ª Emissão 5ª Série CRI DEB WTC	150.059.480,00	11300	7,50%	04/04/2017	21/03/2032	Regime Fiduciário; Coobrigação; Fundo de Reserva;	Adimplente
1ª Emissão 6ª Série CRI DEB WTC	150.059.480,00	11300	7,50%	04/04/2017	21/03/2032	Regime Fiduciário; Coobrigação; Fundo de Reserva;	Adimplente
1ª Emissão 8ª Série CRI CCB TECNISA III	49.500.000,00	990	8,25%	23/06/2017	21/06/2023	AF Quotas;	Adimplente
1ª Emissão 9ª Série CRI CCB TECNISA III	55.000.000,00	110	8,25%	23/06/2017	21/06/2023	AF Quotas;	Adimplente
1ª Emissão 2ª Série CRI CCB TECNISA	40.000.000,00	4000	9,75%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas; Regime Fiduciário;	Adimplente



[Handwritten signatures in blue ink]

(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de outubro de 2018, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ANEXO VII – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 11 de outubro de 2018
-------------------------------	--

SÉRIE	Even2018	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
Ourinvest Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar							
Bairro	Bela Vista	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-919

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000

3. DEVEDORA:							
Even Construtora e Incorporadora S.A.							
CNPJ/MF: 43.470.988/0001-65							
Endereço: Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22							
Bairro	Jardim Europa	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

4. TÍTULO:							
a Cédula de Crédito Bancário nº FP1110/18, emitida pela Devedora em 11 de outubro de 2018, no valor de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), em favor da Cedente.							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais)							
--	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
Os imóveis vinculados à Emissão são ("Imóveis"):				
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	SPE
Vereador José Diniz	Rua Vereador Jose Diniz, e outros, São Paulo, SP	148.797, 306.800, 307.601 e 323.992	11º Cartório de São Paulo, SP	Esperer Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ/MF: 19.396.517/0001-70
Dr. Timóteo	Rua. Dr. Timóteo, 591 e outros	72702; 100242	Registro de Imóveis da 1ª Zona de	Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CPNJ/MF: 21.179.785/0001-81

			Porto Alegre, RS	
Stemac - RS	Av. Sertório, 905 e outros	163203; 150582; 44494; 7909; 107290; 176639; 105060	Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS	Melnick Even Imbuia Empreendimento Imobiliario SPE Ltda., CNPJ/MF: 17.810.279/0001-71

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local de Emissão:	11 de outubro de 2018, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	96 (noventa e seis) meses.
Valor do Principal:	R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
Juros e Atualização Monetária:	100% (cem por cento) da variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculada e divulgada mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, disponível em sua página na Internet (http://www.ibge.gov.br), expresso na forma percentual ao ano, acrescida de sobretaxa de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Data de Vencimento Final:	7 de outubro de 2026
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB, observada a carência para amortização do principal e pagamento dos juros remuneratórios.

8. GARANTIAS:

Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme a relação de Imóveis listadas no item 9, abaixo), todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB, bem como a Cessão Fiduciária sobre os recebíveis oriundos da venda dos referidos Imóveis.

9. IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA:

Cidade	Matrícula e Cartório	Empreendimento	Tipo	Unidade	Vagas	Proprietário	Descrição do Imóvel	Área (m²)	Fração Ideal	Valor M2	Valor de Venda	Valor de Garantia	% em relação à dívida
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 113, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	40,70	0,6564	8.038,73	327.176,29	163.588,15	0,0013087
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 205, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,00	0,631	8.038,73	313.510,45	156.755,23	0,0012540
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 405, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,00	0,631	8.038,73	313.510,45	156.755,23	0,0012540
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 411, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	38,50	0,624	8.038,73	309.491,09	154.745,54	0,0012380
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 503, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,00	0,631	8.038,73	313.510,45	156.755,23	0,0012540
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 607, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	38,50	0,624	8.038,73	309.491,09	154.745,54	0,0012380
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 610, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	38,50	0,624	8.038,73	309.491,09	154.745,54	0,0012380
São Paulo/ SP	do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Airport Offices	Comercial	Apartamento nº 716, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	40,70	0,6564	8.038,73	327.176,29	163.588,15	0,0013087
São Paulo/ SP	do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	ARQ Escritórios Moema	Comercial	Apartamento nº 206, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	55,050	1,0906	8.937,18	491.991,82	245.995,91	0,0010680
São Paulo/ SP	do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	ARQ Escritórios Moema	Comercial	Apartamento nº 208, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	53,510	1,0526	8.937,18	479.122,27	239.561,14	0,0019165
São Paulo/ SP	do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	ARQ Escritórios Moema	Comercial	Apartamento nº 210, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	59,810	1,1738	8.937,18	534.532,80	267.266,40	0,0021391
São Paulo/ SP	do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	ARQ Escritórios Moema	Comercial	Apartamento nº 302, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	49,080	1,0078	8.937,18	438.635,94	219.318,42	0,0017545
São Paulo/ SP	do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	ARQ Escritórios Moema	Comercial	Apartamento nº 308, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	46,770	0,9735	8.937,18	417.991,96	208.995,98	0,0016720
São Paulo/ SP	do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	ARQ Escritórios Moema	Comercial	Apartamento nº 401, Torre 1	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	53,149	1,0571	8.937,18	475.000,00	237.500,00	0,0019000
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 105, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,82	0,56743	9.392,27	374.000,00	187.000,00	0,0014660
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 107, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,71	0,56565	9.393,10	373.000,00	186.500,00	0,0014620
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 109, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	40,69	0,57667	9.363,48	381.000,00	190.500,00	0,0015240
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 111, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,82	0,56743	9.392,27	374.000,00	187.000,00	0,0014660
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 204, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,77	0,56667	9.404,07	374.000,00	187.000,00	0,0014660
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 308, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	40,69	0,57667	9.363,48	381.000,00	190.500,00	0,0015240
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 309, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	40,69	0,57667	9.363,48	381.000,00	190.500,00	0,0015240
São Paulo/ SP	do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Hadcock Offices	Comercial	Apartamento nº 309, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Nos termos da matrícula	39,71	0,56566	9.393,10	373.000,00	186.500,00	0,0014620

São Paulo/SP	140.052	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Torre Pinheiros	Comercial	Apartamento nº 802, Torre A	1 (uma) vaga na garagem coletiva	Barbel Even Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	140.052	42,48	0,0868	8.050,85	342.000,00	171.000,00	0,0013680
São Paulo/SP	140.083	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Torre Pinheiros	Comercial	Apartamento nº 1103, Torre A	2 (duas) vagas na garagem coletiva	Barbel Even Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	140.083	47,97	0,8516	8.463,62	406.000,00	203.000,00	0,0016240
São Paulo/SP	140.097	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Torre Pinheiros	Comercial	Apartamento nº 1301, Torre A	2 (duas) vagas na garagem coletiva	Barbel Even Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	140.097	52,35	0,9065	8.271,25	433.000,00	216.500,00	0,0017320
São Paulo/SP	140.068	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Torre Pinheiros	Comercial	Apartamento nº 1302, Torre A	2 (duas) vagas na garagem coletiva	Barbel Even Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	140.068	42,48	0,7584	8.739,52	371.000,00	185.500,00	0,0014640
São Paulo/SP	149.696	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 52, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.696	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.699	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 61, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.699	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.708	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 82, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.708	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.726	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 132, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.726	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.740	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 162, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.740	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.744	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 172, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.744	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.747	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 181, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.747	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.766	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 202, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.766	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.760	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 212, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.760	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.766	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 224, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.766	174,05	0,531327	8.766,89	1.525.877,94	1.017.251,96	0,0081380
São Paulo/SP	149.768	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 232, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.768	173,40	0,529341	8.766,89	1.520.179,46	1.013.452,97	0,0081076
São Paulo/SP	149.774	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 244, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.774	174,05	0,531327	8.766,89	1.525.877,94	1.017.251,96	0,0081380
São Paulo/SP	149.778	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 254, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.778	174,05	0,531327	8.766,89	1.525.877,94	1.017.251,96	0,0081380
São Paulo/SP	149.782	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 264, Torre A	3 (três) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.782	174,05	0,531327	8.766,89	1.525.877,94	1.017.251,96	0,0081380
São Paulo/SP	149.794	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 54, Torre B	2 (duas) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.794	140,70	0,425084	8.766,89	1.233.502,02	822.334,88	0,0065787
São Paulo/SP	149.873	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 253, Torre B	2 (duas) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.873	141,20	0,426451	8.766,89	1.237.885,46	825.256,98	0,0066021
São Paulo/SP	149.875	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Martese Alto da Lapa	Residencial	Apartamento nº 261, Torre B	2 (duas) vagas na garagem coletiva	Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Nos termos da matrícula	149.875	141,20	0,426451	8.766,89	1.237.885,46	825.256,98	0,0066021

SP	São Paulo/SP	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 83B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.880	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 93B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.888	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 103B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.912	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 123B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.920	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 133B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.928	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 143B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.936	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 153B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.897	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 104B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759
São Paulo/SP	308.929	do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Mirada Tatuapé	Residencial	Apartamento nº 144B, Torre 2	coletiva	Imobiliários Ltda	Nos termos da matrícula	0,3502	6.548,67	314.225,04	209.483,36	0,0016759