

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA
3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ALTERE SECURITIZADORA
S.A.**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da 1ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A. ("Termo" e "CRIs", respectivamente), as partes ("Partes"):

ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora")

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário, e doravante assim designado, de outro lado;

CONSIDERANDO QUE:

- a) **A SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.**, atual denominação social de *Mérito Business Participações S.A.*, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, 6.594, 14º andar (parte), sala 1.402, CEP 30110-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.958.828/0001-85 ("Devedora") tem objeto a aprovação desenvolvimento, construção, incorporação e exploração comercial do Loteamento Nogueira, representado pela área de 133.230,34m² do imóvel urbano denominado Nogueira, situado no Município de São Brás do Suaçui/MG;
- b) A Devedora atua, portanto, no setor de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e pretende executar obras e serviços para desenvolver empreendimento imobiliário residencial "Projeto Condomínio Nogueira" ("Empreendimento");

Imobiliário”), no imóvel matriculado sob nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais (“Imóvel”);

- c) A fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a Devedora emitiu, em 13 de setembro de 2017, em favor da Multipar Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Professor Magalhães Drumond, 15, 5º andar, sala 502, CEP 30350-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.805.801/0001-73 (“Cedente”) 60 (sessenta) debêntures simples de sua 1ª emissão, no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Debêntures”), nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da 1ª (primeira) Emissão da SPE Nogueira Incorporadora S.A.”* (“Escritura de Emissão de Debêntures”);
- d) A titularidade, dos direitos e as obrigações das Debêntures, incluindo o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e das Garantias, conforme abaixo definidas (“Créditos Imobiliários”) foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”), para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 3ª Emissão da Emissora (“CRI”);
- e) Após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário de nº 70.080-1, série única (“CCI”), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, por meio do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 70.080-1 sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado em 13 de setembro de 2017, pela Emissora e pelo Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º andar, inscrita

no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente);

- f) A Emissora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os CRI objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI, por meio e nos termos dos "Documentos da Operação", conforme definido abaixo; e
- g) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Emissora em contrapartida à aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

RESOLVEM as Partes formalizar o presente Termo que se regerá de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI (descrita no Anexo IX), descritos abaixo, aos CRIs de sua 1ª série da 3ª emissão ("Emissão"), conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo ("Emissão").
 - 1.1.1. A presente Emissão de CRIs é realizada em consonância com o estatuto social da Emissora.
- 1.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal total de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.
- 1.3. A identificação completa do Empreendimento Imobiliário ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo de Securitização e as características dos Créditos Imobiliários, encontram-se descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja cópia está inserida no Anexo II a este Termo de Securitização.
- 1.4. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo

sido a CCI devidamente registrada na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip UTMV (“B3”), na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

1.5. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

1.5.1. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional pela Emissora, pelo seu valor nominal unitário devidamente atualizado e corrigido desde a sua emissão, à vista, conforme a subscrição e integralização dos CRI; sendo certo que, na data em que se verificar a efetiva integralização dos CRI e o encerramento de sua oferta, conforme o item 2.4 abaixo, os recursos oriundos da integralização dos CRI permanecerão depositados na Conta corrente nº 41.341-3, Agência 001, no Banco Paulista S.A. (nº 611), de titularidade da Emissora (“Conta Centralizadora”), e serão liberados após a dedução de R\$ 736.000,00 (setecentos e trinta e seis mil reais), líquidos de impostos, para pagamento de despesas incorridas, a título de deságio, sendo certo que deverá ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, fundo de reserva para pagamento dos CRI, em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Fundo de Reserva”).

1.6. O valor de integralização obtido por meio da distribuição dos CRI será integralmente aplicado para pagamento do valor a ser pago pela Emissora à CEDENTE nos termos do Contrato de Cessão (“Preço de Cessão”).

CLÁUSULA SEGUNDA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRIs E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

2.1. Os CRIs da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 3ª (terceira);
2. Série: 1ª (primeira);
3. Quantidade de CRIs: 60 (sessenta);
4. Valor Global da Série: R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

5. Valor Nominal Unitário Emissão dos CRIs: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1827 dias;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE, calculado conforme a Cláusula 4.1 abaixo.
8. Juros Remuneratórios: 12,0000% (doze por cento) ao ano, base 252 dias úteis calculados conforme a Cláusula 4.2 abaixo;
9. Período de Carência Inicial: 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, conforme disposto no Anexo III deste Termo de Securitização ("Período de Carência");
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, após término do prazo de carência, conforme disposto no Anexo III deste Termo;
11. Primeiro Pagamento de Juros: em 25 de outubro de 2019, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima;
12. Primeiro Pagamento de Amortização: em 25 de outubro de 2019, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima
13. Regime Fiduciário: Sim.
14. Garantias das Debêntures: serão constituídas, no prazo de até 90 (noventa dias) contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, (i) alienação fiduciária do imóvel urbano com área de 133.230,34m² localizado no lugar denominado Nogueira, Município de São Brás do Suaçuí, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, adquirido pela Devedora por meio da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 10/07/2017 pela qual os então acionistas José Eustáquio de Paula e Vânia Vida da Silva e Paula integralizaram o imóvel ao capital da Devedora, instrumento ainda pendente de registro, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças(respectivamente, a "Alienação Fiduciária de Imóveis" e o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das

vendas dos lotes integrantes de futuro loteamento a ser instalado pela Devedora no imóvel indicado no item "i" acima, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças(respectivamente, a "Cessão Fiduciária de Recebíveis", em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, as "Garantias" e o "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia");

15. Garantias: Coobrigação da Cedente, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

16. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário no "MDA – Módulo de Distribuição de Ativos" e "CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários", respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

17. Data de Emissão: 25 de setembro de 2017;

18. Local de Emissão: São Paulo, SP;

19. Data de Vencimento Final: 25 de setembro de 2022;

20. Taxa de Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo

2.1.1. Forma: Os CRIs serão nominativos e escriturais. Nesse sentido, para todos os fins de direito, serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) extrato de deposição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, conforme o caso; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

2.1.2. Multa e Juros Remuneratórios: Na hipótese de atraso no pagamento dos CRIs, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou

qualquer índice que vier a substituí-lo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

2.1.3. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item posterior somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o pagamento integral do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data do pagamento mensal;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- c) Remuneração dos CRIs; e
- d) Amortização dos CRIs e encargos moratórios eventualmente incorridos.

2.1.4. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

Da forma de distribuição dos CRI

2.2. Os CRIs da presente Emissão destinam-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos referidos no artigo 9ª-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), e sua distribuição será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), conforme alterada, intermediada pela **FOCO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj. 171, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.329.598/0001-67 ("COORDENADOR LÍDER"), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

2.3. Os CRIs serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos do Contrato de Distribuição firmado entre a EMISSORA e o COORDENADOR LÍDER, estando automaticamente dispensados do registro de distribuição na CVM, em conformidade com a Instrução CVM 476.

2.3.1. Os CRIs somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da sua subscrição; (ii)

apenas nos mercados de balcão organizado e não organizado, excluída a negociação em bolsa; e (iii) exclusivamente entre investidores qualificados.

- 2.4. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRIs será de 6 (seis) meses a contar da data de início de distribuição ("Prazo de Colocação"), podendo ser prorrogado por iguais períodos de 6 (seis) meses até o seu encerramento, sendo que o COORDENADOR LÍDER realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.
- 2.5. Para fins de atender ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem anexos (Anexos IV, V, VI e VII) ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo COORDENADOR LÍDER, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA TERCEIRA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIs

- 3.1. Os CRIs serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 3.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que ofertados em condição de igualdade a todos os investidores.

3.1.1. A integralização dos CRI será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário será acrescido de remuneração (Juros Remuneratórios e Correção Monetária), calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização. O Preço de Subscrição poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, a partir da Data Primeira Subscrição e Integralização até a data de sua efetiva integralização.

3.1.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

3.1.2. O montante total da integralização dos CRI será utilizado para pagamento do Preço de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA: DOS CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS E DA AMORTIZAÇÃO

4.1. Cálculo do Saldo Devedor unitário do CRI com atualização monetária:

O Valor Nominal Unitário dos CRIs será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata* dias úteis, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos seguintes períodos: (i) para o primeiro período de atualização, a atualização será calculada a partir da Data Primeira Subscrição e Integralização até o término do Período de Carência do Valor Nominal Unitário; (ii) para as atualizações sucessivas, as atualizações ocorrerão mensalmente até a Data de Vencimento

$$VNA = VNB \times C, \text{ onde:}$$

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Subscrição e Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme segue:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\text{dup / dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

Nik-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.
- (ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iii) Considera-se data de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 25 (vinte e cinco) não seja dia útil;
- (iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos do ativo em questão;
- (v) Os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;
- (vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

4.2. A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos e a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado em conformidade com o item 4.1 acima, se for o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

$$FatorJuros = \left[\left(1 + \frac{Taxa}{100} \right)^{\frac{DP}{252}} \right], \text{onde}$$

i = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 12,0000 (doze inteiros) ao ano;

DP= Número de dias úteis. Para ativo com pagamento periódico de juros, número de dias úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização e o primeiro evento de juros; ou entre a Data de Subscrição e Integralização e a Data de Incorporação; ou entre a Data de Incorporação e o primeiro evento de juros; ou entre o último evento de juros e o próximo evento de juros;

4.3. Após o Período de Carência, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais (cada uma, uma “Parcela de Amortização”), sendo a primeira data de pagamento da Parcela de Amortização em 25 de outubro de 2019, conforme Anexo III a este Termo. A Parcela de Amortização será acrescida da parcela de remuneração referente ao último período de capitalização. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNE \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right) \times C_i, \text{onde:}$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNE = Valor Nominal após a incorporação de juros em conformidade com o item 4.1 acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento.

4.4. Considera-se data de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ou caso o dia 25 (vinte e cinco) não seja dia útil, será observado o previsto nas cláusulas 4.5 e 4.6 abaixo.

4.5. Sempre que o dia do mês correspondente à data prevista para recebimento dos Créditos Imobiliários coincida com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referente ao CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra um Dia Útil.

4.6. A prorrogação prevista no item 4.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.7. Caso o IPCA seja extinto ou considerado legalmente inaplicável aos CRI, fica estabelecido que os valores fixados no presente Termo passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), ou, na impossibilidade de utilização do referido índice, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor reflitam a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, e a Emissora. Caso, no entanto, se na data de vencimento das obrigações pecuniárias da Emissora previstas neste Termo, referentes ao Mês de Atualização, não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da EMISSORA em relação à referida parcela. Desde já, fica certo que, tão logo o índice referente à atualização da parcela do Mês de Atualização seja divulgado, as demais parcelas referentes a tal ano, até o próximo Mês de Atualização, serão reajustadas pelo índice então divulgado, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo.

CLÁUSULA QUINTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

5.1. A EMISSORA poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, independente de aprovação dos Titulares dos CRI, mediante comunicação, por escrito, os Titulares dos CRI, à B3 com cópia ao AGENTE FIDUCIÁRIO, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da realização da amortização extraordinária e/ou do resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo.

5.1.1. Exclusivamente na hipótese acima (de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRIs ao exclusivo critério da Emissora), o valor a ser pré-pago será acrescido de um prêmio equivalente a 1% (um por cento) *flat* sobre o montante pago a título de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado.

5.2. Os CRI serão (i) amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, nas hipóteses de Aquisição Facultativa Parcial das Debêntures; ou (ii) integralmente resgatados na hipótese (a) de Aquisição Facultativa Total das Debêntures, ou (b), em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em razão de Evento de Vencimento Antecipado. Em qualquer caso, os eventos descritos nos itens desta cláusula deverão ser comunicados ao Agente Fiduciário pela Emissora.

5.2.1. Para os fins da Cláusula 5.2 acima, "Aquisição Facultativa Total das Debêntures" é a aquisição, pela Devedora, da totalidade das Debêntures em circulação, as quais poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Devedora ou ser novamente colocadas no mercado.

5.3. A amortização extraordinária alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada e comunicada ao Agente Fiduciário, aos titulares dos CRIs, e à B3.

CLÁUSULA SEXTA: OBRIGAÇÕES DA Emissora

- 6.1. A EMISSORA obriga-se a divulgar em sua página na rede mundial de computadores todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria EMISSORA, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao COORDENADOR LÍDER e ao AGENTE FIDUCIÁRIO por meio de comunicação por escrito.
- 6.2. A EMISSORA obriga-se, ainda, nos termos do Artigo 17 da Instrução CVM 476:
- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei 6.404/1976 e com as regras emitidas pela CVM;
 - b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, mantendo os documentos na sua página por um prazo de 3 (três) anos;
 - d) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 ("ICVM 358"), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - e) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da ICVM 358, comunicando imediatamente ao intermediário líder da oferta;
 - f) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
 - g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto na alínea "d" acima.

6.3. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar as informações necessárias à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, as quais deverão ser devidamente encaminhadas ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

CLÁUSULA SÉTIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 7.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo.
- 7.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRIs.
- 7.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora 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 CRIs.
- 7.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, do principal, juros moratórios e eventuais encargos acessórios.
- 7.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar,

negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 12, § Único da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA OITAVA: AGENTE FIDUCIÁRIO

- 8.1. A Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, já qualificado, que, neste ato, 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.
- 8.2. Atuando como representante dos titulares dos CRIs, o Agente Fiduciário declara:
- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
 - b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
 - c) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - d) que a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
 - e) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste termo de securitização de direitos creditórios, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
 - g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos termos da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("Instrução CVM 583");

- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 4º da Instrução CVM 583;
- i) não possuir qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário; e
- k) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e,
- l) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo, reputados como verdadeiros pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, ter verificado a veracidade, consistência e correção das Garantias previstas na Cláusula Sétima acima.

8.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação integral dos CRI ou até sua efetiva substituição.

8.4 Incumbe ao AGENTE FIDUCIÁRIO ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- b) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade conforme disposto neste Termo;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRIs e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- n) comunicar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir de sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, pela Cedente ou pela Devedora, de quaisquer obrigações atinentes a qualquer dos Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, se aplicável;
- o) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- p) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) dias úteis após a solicitação da Emissora, bem como, após a comprovação de quitação dos CRIs em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;

- o) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
- p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583;
- q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM nº 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- r) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- s) comparecer à Assembleia dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas.

8.4.1. No caso de inadimplemento da Emissora e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado que quaisquer modificações das condições dos CRI ou a não adoção das medidas aqui referidas deve ser aprovada em Assembleia dos Titulares de CRI mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em circulação.

- 8.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) ao ano, sendo devida a primeira parcela até o 5º (quinto) dia útil após a assinatura deste Termo e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes até a Data de Vencimento ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.
- 8.5.1. O valor previsto acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *'pro rata temporis'*.
- 8.5.2. Os valores serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN); Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) incluindo quaisquer majoração das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.
- 8.5.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação de suas condições após a subscrição, ou, da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário adicionalmente, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (a) a assessoria aos titulares dos CRI, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os titulares do CRI, (c) a implementação das consequentes decisões dos titulares dos CRI e da Emissora, e (d) para a execução das garantias ou dos CRI. A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado.
- 8.5.4. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização bem como, nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, serão cobrados, adicionalmente, o valor de R\$300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços.

- 8.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% sobre o valor devido;
- 8.5.6. As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, despachantes para obtenção de certidões, registros, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pela Emissora, observando-se que a mesma será comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.
- 8.5.7. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a assumir a gestão do patrimônio separado.
- 8.5.8. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs caso o AGENTE FIDUCIÁRIO permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.
- 8.5.9. No caso de inadimplemento da Emissora, no que tange à remuneração citada no item 8.5.1., acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRIs, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a

remuneração e as despesas reembolsáveis do AGENTE FIDUCIÁRIO, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

- 8.5.10. Caso a totalidade dos CRIs seja resgatada antecipadamente não será devida qualquer remuneração adicional ao AGENTE FIDUCIÁRIO, exceto pelos custos já incorridos até a data do resgate e que não tenham sido devidamente quitados, bem como aqueles que possam surgir após o resgate oriundos da função de Agente Fiduciário.
- 8.6. O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses e ventos, assembleia geral dos titulares dos CRIs, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 8.7. O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá ser destituído:
- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
 - b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRIs em circulação, detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI;
 - c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo e no Artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
 - d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 8.3 acima.
- 8.8. O AGENTE FIDUCIÁRIO eleito em substituição nos termos do item 8.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

- 8.9. A substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.
- 8.10. Os titulares dos CRIs poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.
- 8.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.
- 8.12. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e das obrigações assumidas nos documentos da oferta pública restrita.

CLÁUSULA NONA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 9.1. Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, ou, ainda, (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 9.4, abaixo, o AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme disposto no item 8.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo Fundo de Reserva, pela Coobrigação da Cedente e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do

Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRIs venha a deliberar sobre tal liquidação.

- 9.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRIs, na forma estabelecida na Cláusula Décima Primeira, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.
- 9.3. A assembleia geral dos titulares dos CRIs deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico financeira.
- 9.3.1.A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.
- 9.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos titulares dos CRIs, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 9.1 a 9.3, acima:
- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora e/ou da Cedente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO; ou
 - c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure

por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

9.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberado pelos Titulares de CRI em assembleia geral, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Caso os Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado sejam transferidos ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI caberá a eles: (a) administrar os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e demais ativos que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

9.6. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e/ou não recebimento de recursos advindos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as despesas sob responsabilidade do Patrimônio Separado serão suportadas pelo próprio Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os titulares do CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e gozarão das mesmas garantias dos Créditos Imobiliários, preferindo a estes na ordem de pagamento.

CLÁUSULA DEZ: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRIs

10.1. Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRIs.

10.2. A assembleia geral dos titulares dos CRIs poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora; ou

c) por titulares dos CRIs.

- 10.3. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRIs far-se-á na forma do § 2º do Art. 14 da Lei 9.514/97, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.
- 10.4. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
 - b) aos titulares de CRIs presentes.
- 10.5. Sem prejuízo do disposto no item 10.6, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRIs 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.
- 10.6. O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.
- 10.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.
- 10.8. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.
- 10.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRIs a que comparecerem todos os titulares dos CRIs.

CLÁUSULA ONZE: DESPESAS DA EMISSÃO

11.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Fundo de Reserva, da Coobrigação da Cedente e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRIs, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários, Debêntures, CCI e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii)

sejam de responsabilidade da DEVEDORA ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e

- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.2. Serão de responsabilidade da DEVEDORA:

- a) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- b) honorários e demais verbas e despesas devidos a advogados e consultores, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, realização de diligência legal e emissão de opinião legal;
- c) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, em razão da presente oferta pública restrita; e
- d) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Emissora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável.

11.3. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, as despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, podendo a Emissora deduzir esses valores do fluxo de pagamento dos CRI, sem prejuízo do direito dos Titulares de CRI, por meio da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de cobrarem da Devedora os valores por ela devidos.

11.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora na conta indicada por esta em até 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VIII a este Termo.

CLÁUSULA DOZE: FATORES DE RISCO

12.1. O investimento nos CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à EMISSORA, à DEVEDORA, às Garantias e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

- a) Risco da não realização da carteira de ativos: A EMISSORA é uma companhia emissora de títulos de créditos imobiliários, voltada à aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados por Debêntures, representativas da CCI que lastreia os CRIs. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela EMISSORA poderá afetar negativamente a capacidade da EMISSORA de honrar as obrigações decorrentes dos presentes CRIs. Na hipótese da EMISSORA ser declarada insolvente, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, Debêntures e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRIs, os Titulares de CRIs poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRIs.
- b) Riscos relativos ao Setor de Atuação da Emissora. A atividade da Emissora está sujeita à regulamentação da CVM no que se refere a ofertas públicas. Alterações na atual regulamentação poderão gerar um aumento nos custos de securitização o que pode tornar o negócio desaconselhável do ponto de vista econômico.
- c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, e (ii) liquidação financeira das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens "i" e "ii" podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros, amortizações e demais valores devidos aos Titulares de CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados

todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

- d) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da EMISSORA. Ao longo do prazo de duração dos CRIs, a EMISSORA poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- e) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRIs. A EMISSORA depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRIs de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRIs. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRIs. Caso a EMISSORA não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRIs venha a ser reduzida, a EMISSORA poderá ser afetada.
- f) Crescimento da Emissora e do seu Capital. O capital social da EMISSORA poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a EMISSORA pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a EMISSORA necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- g) A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da EMISSORA. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

- h) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos da operação.
- i) Direitos dos Credores da Emissora. A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures que lastreiam a CCI, os quais constituem Patrimônio Separado. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, podendo, assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os presentes CRIs.
- j) Inadimplência da Devedora e Ausência de Coobrigação da Emissora. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pela DEVEDORA. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRIs não consta com qualquer garantia ou coobrigação da EMISSORA. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos conforme este Termo depende do recebimento das quantias devidas em função das Debêntures em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs e, portanto, o risco de crédito da presente operação concentra-se na Devedora. A ocorrência de eventos que afetam a situação econômico-financeira da DEVEDORA, assim como aqueles descritos nesta Cláusula, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamento devidos aos Titulares dos CRIs pela Emissora.
- k) Riscos Financeiros. Há 3 (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. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRIs, causando prejuízos aos seus titulares.

- l) Risco Tributário. A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela EMISSORA ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRIs. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da CPMF ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre a movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRIs.
- m) Baixa Liquidez no Mercado Secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos presentes CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRIs poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos presente CRIs por todo o prazo da Emissão.
- n) Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária. Os presentes CRIs estarão sujeito, na forma definida neste Termo o, a eventos de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária, inclusive mas não exclusivamente na hipótese de a Devedora optar pela liquidação antecipada voluntária das Debêntures e na hipótese de extinção da taxa de juros caso não entrem em acordo com os Titulares de CRI em relação à nova taxa de juros. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRIs dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.
- n) Quórum de Deliberação nas Assembleias de Titulares de CRIs. As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRIs serão aprovadas por 50% mais um dos CRIs em circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, dependerão de aprovação por quórum qualificado. O Termo não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao titular de CRIs dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRIs pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

- o) Risco em Função de Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos documentos da operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.
- p) Risco de Realização da Oferta mesmo em caso de Colocação Parcial. A Emissão poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRIs, sendo que os CRIs que não forem colocados no âmbito da Emissão serão cancelados pela Emissora. A Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e com a CEDENTE, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente ao dos CRIs efetivamente colocados. Caso não haja a colocação da totalidade dos CRI a Emissora poderá, de comum acordo com a CEDENTE e o Coordenador Líder, cancelar a Emissão e os titulares de CRIs que já tiverem subscritos e integralizados os CRIs no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização dos CRI no prazo previsto neste Termo, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora ou pelo Coordenador Líder aos referidos titulares dos CRIs. Adicionalmente, em caso de distribuição parcial, a liquidez dos CRIs no mercado secundário poderá ser adversamente afetada.
- g) Risco de não constituição das Garantias. As garantias não estão devidamente constituídas até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e/ou exigências cartoriais. Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, a viabilidade de seu registro imobiliário está condicionada ao prévio registro do título aquisitivo da Devedora junto aos órgãos competentes. Ademais, de modo a possibilitar a completa implementação jurídica do loteamento que a Devedora pretende estabelecer na área do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis: (i) a Devedora deverá obter a sua devida aprovação perante a Municipalidade de São Brás do Suaçuí; (ii) a Devedora deverá figurar como loteadora nos documentos relativos à aprovação do empreendimento, o que poderá demandar o apostilamento ou revalidação das licenças já obtidas perante os órgãos competentes; e (iii) após a devida revalidação das licenças, aprovação do Loteamento perante a de São Brás do Suaçuí e titulação da Devedora como loteadora, o registro do loteamento no Registro de Imóveis competente poderá demandar a

liberação/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis e o seu restabelecimento com o registro de novo contrato nas matrículas dos lotes. Igualmente, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis prescinde da individualização dos lotes, o que poderá exigir revalidação de aprovações existentes ou da obtenção de novas aprovações junto aos órgãos públicos competentes, conforme acima indicado para o alcance da plena regularidade do loteamento e dos lotes a permitirem a sua comercialização. A inexistência de um projeto já aprovado pela Municipalidade de São Brás do Suaçuí é outro fator que pode reduzir o valor dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, isso porque sua avaliação considerou o projeto nos moldes apresentados para aprovação, sendo certo que a Municipalidade de São Brás do Suaçuí pode condicionar a aprovação à doação de áreas ou inclusão de área dominicais ou de infraestrutura adicionais que reduzam a área total comercializável do loteamento.

- r) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. A inexistência de um projeto já aprovado pela Municipalidade de São Brás do Suaçuí é outro fator que pode reduzir o valor dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, isso porque sua avaliação considerou o projeto nos moldes apresentados para aprovação, sendo certo que a Municipalidade de São Brás do Suaçuí pode condicionar a aprovação à doação de áreas ou inclusão de área dominicais ou de infraestrutura adicionais que reduzam a área total comercializável do loteamento.

- s) Verificação da Capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de Honrar suas Obrigações.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE (em função da coobrigação) de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela DEVEDORA e/ou pela CEDENTE poderá comprometer a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de cumprir as demais obrigações previstas nos documentos da operação.

- t) Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à DEVEDORA e/ou à CEDENTE. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação da regularidade do Imóvel em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.
- u) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco. Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.
- v) Risco da Formalização do Lastro dos CRI. A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das Debêntures à Emissora, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Contrato de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.
- w) Demais Riscos. Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros.

CLÁUSULA TREZE: PUBLICIDADE

- 13.1. As publicações relacionadas aos fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs serão efetuadas no jornal "o Dia" em circulação no Estado de São Paulo, devendo assim a Emissora encaminhar a referida publicação ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua publicação, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente

Fiduciário e aos titulares de CRI, alterar referido veículo, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização.

- 13.2. 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, ou em outro meio autorizado pela Instrução da CVM nº 547, de 5 de fevereiro de 2014, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

CLÁUSULA QUATORZE: REGISTRO DO TERMO

- 14.1. O presente Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário, nos termos da declaração constante do Anexo VII deste Termo.

CLÁUSULA QUINZE: DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRIs, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.
- 15.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 15.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.
- 15.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA DEZESSEIS: NOTIFICAÇÕES

- 16.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a EMISSORA:

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

End.: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, São Paulo, SP - CEP 01452-002

At.: Alexandre Gomide

Tel.: (11) 3299-2323

Fax.: (11) 3299-2260

E-mail: alexandre@alteresec.com.br

Se para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

End.: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, Bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Viviane Rodrigues / Tatiana Lima

Tel.: (11) 2172-2628 / (11) 2172-2613

Fax.: (11) 213078-7264

E-mail: vrodrigues@planner.com.br; tlima@planner.com.br;
fiduciario@planner.com.br

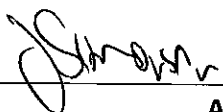
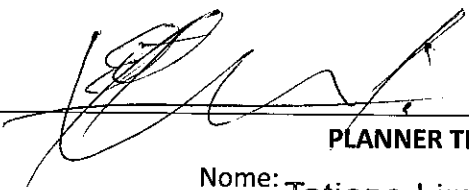
- 16.2. As comunicações serão consideradas entregues quando (i) recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo; (ii) entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (iii) após confirmação de envio de correspondência eletrônica. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado..

CLÁUSULA DEZESSETE: FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo.

O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.

	
ALTERE SECURITIZADORA S.A.	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
Altere Securitizadora S/A	Altere Securitizadora S/A
Felipe Wallace Simonsen	Alexandre Gomide M. dos Santos
	
PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
Tatiana Lima	Josário B. Passos
Procuradora	Procurador

Testemunhas:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:


Rodrigo Viana
RG. 33.566.630-9

ANEXO I

Descrição do Empreendimento Imobiliário

Empreendimento:	"Projeto Condomínio Nogueira"
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de aprovação, sendo lotes localizados em São Brás do Suaçui, Município de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, que será composto de casas para o público-alvo de média e baixa renda
Nº da Matrícula:	19.307
Cartório de Registro de Imóveis:	Registro de Imóveis de Entre Rios, MG
Data de Início	Março de 2019.
Data de Conclusão	Setembro de 2020.
Atual fase do projeto	Em fase de aprovação perante a municipalidade competente

ANEXO II

Escritura da Emissão de Debêntures

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A., atual denominação social de *Mérito Business Participações S.A.*, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, 6.594, 14º andar (parte), sala 1.402, CEP 30110-044, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 19.958.828/0001-85, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE nº 31.300.10.737-0, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

e, de outro lado,

MULTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Professor Magalhães Drumond, 15, 5º andar, sala 502, CEP 30350-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.805.801/0001-73, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 31.207.458.176, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Debenturista" ou "Debenturista Inicial"),

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da SPE Nogueira Incorporadora S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Escritura"), de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

1.1. Autorização. A emissão, em série única, de debêntures simples da 1ª (primeira) emissão da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, e a consequente celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, foram devidamente deliberadas e autorizadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 13 de setembro de 2017 ("AGE"), nos termos dos artigos 59 e 122 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e do Estatuto Social da Emissora.

1.2. Requisitos de Emissão. A efetivação da Emissão está condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos de emissão ("Requisitos de Emissão"), nos termos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações:

(i) arquivamento, na JUCEMG, e posterior publicação, no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no jornal em que a Emissora normalmente publica seus atos societários, da ata de AGE que aprovou a Emissão, sendo que os atos societários que, eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento acima mencionado e que tenham qualquer relação com a presente Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser igualmente arquivados na JUCEMG e publicados em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de sua realização; e

(ii) inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos posteriores na JUCEMG.

1.3. Inexistência de Registro: A emissão das Debêntures não será registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, visto que não haverá distribuição pública das Debêntures.

1.4. Condição Suspensiva. A integralização das Debêntures está suspensivamente condicionada à integralização dos CRIs, conforme definido abaixo, pelos Investidores Profissionais, conforme definido abaixo, visto que as Debêntures serão integralizadas por meio dos recursos provenientes dos CRIs, e na medida em que estes forem subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais.

1.5. Operação Estruturada. As Debêntures serão subscritas inicialmente pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição pela Debenturista Inicial, a totalidade das Debêntures será transferida para a Altere Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.783.423/0001-50 ("Securitizadora"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência das Debêntures e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora, a Debenturista Inicial e a Securitizadora ("Contrato de Cessão e Transferência"), na data em que as Debêntures forem subscritas pela Debenturista Inicial ("Data de Subscrição"), por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no anexo I a este instrumento ("Anexo I" e "Boletim de Subscrição"). Após a celebração do Contrato de Cessão e Transferência, a Securitizadora realizará (a) a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("CCI"), que representará a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), haja vista a Destinação Imobiliária das Debêntures, conforme definida abaixo; e (b) na qualidade de companhia securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") nas mesmas características e quantidade das Debêntures, tendo como lastro Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Na operação de Emissão dos CRIs, a PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, Bairro

Itaim Bibi, inscrita sob o nº 67.030.395/0001-46, atuará como agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), a serem colocados junto a investidores profissionais, conforme caracterizados na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta de CRIs"). Desta forma, uma vez subscritos e integralizados os CRIs, o valor correspondente será integralmente aplicado para integralização das Debêntures ("Operação Estruturada").

- 1.5.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 1.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos os recursos devidos à Securitizadora estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.
- 1.5.2. As Partes reconhecem que, para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo "Debenturista", após a celebração do Contrato de Cessão e Transferência, passará a designar única e exclusivamente a Securitizadora, sendo certo e ajustado entre as Partes que, exceto pelo ajustado no Contrato de Cessão e Transferência, a Debenturista Inicial ficará completamente livre e desonerada de qualquer responsabilidade, devendo a Companhia responder frente a quaisquer obrigações atribuídas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 2.1. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto a aprovação desenvolvimento, construção, incorporação e exploração comercial do Loteamento Nogueira, representado pela área de 133.230,34m² do imóvel urbano denominado Nogueira, situado no Município de São Brás do Suaçui/MG.
- 2.2. Destinação Imobiliária dos Recursos: A destinação dos recursos captados por meio das Debêntures é imobiliária, nos termos da cláusula quarta, abaixo.
- 2.3. Emissão. Esta Escritura de Emissão de Debêntures representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.
- 2.4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").
- 2.5. Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do nome da Debenturista no Livro

de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência de Debêntures serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emissora, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos. A transferência das Debêntures e de suas garantias deverá ser averbada no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures.

2.5.1. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Companhia no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis, contados a partir da celebração do Contrato de Cessão e Transferência.

2.6. Colocação e Procedimentos de Distribuição. A distribuição das Debêntures será privada, sem a intermediação ou esforços de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e não serão registradas no sistema de distribuição e/ou negociação de mercado organizado ou de bolsa de valores.

2.7. Características das Debêntures. Serão emitidas 60 (sessenta) Debêntures, em série única, com as seguintes características:

(i) Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e serão convoladas em espécie com garantia real, no momento em que forem celebrados os Contratos de Garantias (abaixo definido).

(ii) Classe. Simples, não conversíveis em ações;

(iii) Forma. As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa registraria, sem emissão de cédulas ou certificados, ou sem registro em sistema eletrônico de escrituração, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, bem como pelo registro do nome da Debenturista e do número de Debêntures de sua propriedade nos Livros de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures da Emissora;

(iv) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão de Debêntures, a data de emissão das Debêntures será 13 de setembro de 2017 ("Data de Emissão"). Na Data de Emissão, as partes deverão firmar o Boletim de Subscrição;

(v) Valor Nominal Unitário. R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

(vi) Subscrição. A subscrição das Debêntures será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pela Debenturista Inicial, do Boletim de Subscrição. Nos termos a serem definidos no Contrato de Cessão e Transferência, a Debenturista Inicial deverá, na mesma data em que

subscrever as Debêntures, transferi-las em sua totalidade à Companhia, incluindo a obrigação de integralização. Ademais, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista Inicial pelo seu Valor Nominal Unitário;

(vii) Integralização. As Debêntures serão integralizadas pela Companhia na mesma data em que ocorrer a integralização dos CRIs, sendo que caso a integralização dos CRIs ocorra após às 16:00 horas, a integralização das Debêntures correspondentes ocorrerá no dia útil posterior, sem qualquer remuneração ("Data de Integralização das Debêntures"), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário;

(viii) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma pro rata dias úteis, a partir da Data de Subscrição ("Atualização Monetária");

(ix) Juros Remuneratórios. A taxa efetiva de juros remuneratórios das Debêntures será de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, a partir da Data de Subscrição sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente ("Juros Remuneratórios" e "Remuneração", respectivamente);

(x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, após término do prazo de carência, correspondente a 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da Data de Subscrição ("Período de Carência"), conforme previsto no anexo II a este presente instrumento ("Anexo II" e "Data de Pagamento da Remuneração", respectivamente);

(xi) Periodicidade de Pagamento da Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário devidamente atualizado será realizada em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, observado o Período de Carência, conforme Anexo II ("Amortização" e "Data de Pagamento da Amortização", respectivamente);

(xii) Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento em 25 de setembro de 2022, conforme Anexo II ("Data de Vencimento");

(xiii) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Emissora e Debenturista, até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados nacionais;

(xiv) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou Amortização nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração e/ou Data de Pagamento da Amortização, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ("Encargos Moratórios");

(xv) Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures;

(xvi) Local de Pagamento: As Debêntures serão devidas e pagas pela Emissora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRIs, a saber, nº 41.341-3, Agência 001, Banco Paulista S.A. (nº 611) ("Conta Centralizadora");

(xvii) Prazo das Debêntures: 60 (sessenta) meses.

2.7.1. A Emissora, quando da integralização das Debêntures, deverá emitir, na mesma data da integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, certidão do Livro de Registro de Debêntures, contendo todas as informações sobre as Debêntures integralizadas pela Debenturista, incluindo data e valor da integralização, nome da Debenturista, número de Debêntures de titularidade da Debenturista, endereço da Debenturista e, caso disponível, endereço eletrônico (e-mail), devendo referida certidão ser assinada pelos representantes legais da Emissora.

(xviii) Garantias: Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, principais, acessórias, presentes ou futuras da Emissora em conexão com as Debêntures, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive (i) o Valor Nominal Unitário, bem como todo e qualquer montante devido a título de juros remuneratórios, multas, encargos ordinários, encargos de mora e/ou indenizações relativas aos créditos imobiliários devidos pela Emissora em virtude das Debêntures; e (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa, judicial ou extrajudicial, incorrido pela Debenturista em decorrência das Debêntures e da Operação Estruturada e/ou, quando houver, honorários advocatícios, verbas indenizatórias devidas pela Emissora no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral relativo às Debêntures e à Operação Estruturada ("Obrigações Garantidas") serão constituídas, no prazo de até 90 (noventa dias), contados a partir da Data de Emissão, as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel urbano com área de 133.230,34m² localizado no lugar denominado Nogueira, Município de São Brás do Suaçuí, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, adquirido pela Devedora por meio da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 10/07/2017 pela qual os então acionistas José Eustáquio de Paula e Vânia Vida da Silva e Paula integralizaram o imóvel ao capital da Devedora, instrumento ainda

pendente de registro, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (respectivamente, a “Alienação Fiduciária de Imóveis” e o “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”) e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos lotes integrantes de futuro loteamento a ser instalado pela Devedora no imóvel indicado no item “I” acima, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (respectivamente, a “Cessão Fiduciária de Recebíveis”, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, as “Garantias” e o “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “Contratos de Garantia”).

CLÁUSULA TERCEIRA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS DEBÊNTURES

3.1. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das debêntures será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo IPCA, calculada de forma *pro rata* dias úteis, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos seguintes períodos: (i) para o primeiro período de atualização, a atualização será calculada a partir da Data Primeira Subscrição e Integralização até o término do Período de Carência do Valor Nominal Unitário; (ii) para as atualizações sucessivas, as atualizações ocorrerão mensalmente até a Data de Vencimento

$$VNA = VNB \times C, \text{ onde:}$$

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Subscrição e Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C= Fator acumulado da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme segue:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{dup / dut} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

Sendo que:

- (viii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.
- (ix) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (x) Considera-se data de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 25 (vinte e cinco) não seja dia útil;
- (xi) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos do ativo em questão;
- (xii) Os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (xiii) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;
- (xiv) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

3.2 Juros Remuneratórios. A taxa efetiva de juros remuneratórios das Debêntures será de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ("Juros Remuneratórios").

3.2.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na data de pagamento imediatamente subsequente/não serão compensadas.

3.3. Remuneração das Debêntures: A partir da Data de Integralização das Debêntures, a Debenturista fará jus a Juros Remuneratórios, de acordo com os termos descritos abaixo:

$$J = VNA \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Valor Nominal atualizado, se for o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

$$FatorJuros = \left[\left(1 + \frac{Taxa}{100} \right)^{\frac{DP}{252}} \right], \text{ onde}$$

i = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 12,0000 (doze inteiros) ao ano;

DP = Número de dias úteis. Para ativo com pagamento periódico de juros, número de dias úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização e o primeiro evento de juros; ou entre a Data de Subscrição e Integralização e a Data de Incorporação; ou entre a Data de Incorporação e o primeiro evento de juros; ou entre o último evento de juros e o próximo evento de juros;

3.4. Amortização das Debêntures: Após o Período de Carência, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela de Amortização"), sendo a data de pagamento de cada Parcela de Amortização o dia 15 de cada mês ("Data de Aniversário").

3.4.1. O cálculo da parcela de amortização anual do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNA \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right), \text{ onde:}$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado;

Ta_i = Taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento.

3.5. Aquisição Integral Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, adquirir parte ou a totalidade das Debêntures em Circulação, as quais poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora ou ser novamente colocadas no mercado, nos termos legais.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES

4.1. Destinação Imobiliária dos Recursos das Debêntures. Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados integralmente pela Emissora para desenvolvimento do loteamento “Projeto Condomínio Nogueira” (“Empreendimento Imobiliário”), no imóvel matriculado sob o nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais (“Imóvel”), sendo certo que o Empreendimento Imobiliário ainda encontra-se em fase de aprovação perante a prefeitura de São Brás do Suaçuí, Estado de Minas Gerais (“Destinação Imobiliária”).

4.1.1. A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados pela Emissora conforme a Destinação Imobiliária à Debenturista e ao Agente Fiduciário, através de relatórios (“Relatórios de Destinação Imobiliária”), sempre que solicitado por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de junho de 2018 e tais solicitações deverão observar um prazo mínimo de 3 (três) meses da emissão do último relatório.

4.1.2. Na hipótese de a Debenturista sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Emissora deverá enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da referida solicitação, o Relatório de Destinação Imobiliária acompanhado dos documentos comprobatórios da utilização dos recursos captados.

4.1.3. Considerando que os recursos captados pela Emissora serão utilizados para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário mediante cronograma de obra, até a sua

efetiva utilização, tais recursos poderão ser aplicados em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa, investimentos de renda fixa e aquisição de créditos privados.

CLÁUSULA QUINTA – ASSEMBLEIA GERAL DA DEBENTURISTA

5.1. Deliberação da Assembleia Geral. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse ("Assembleia Geral de Debenturistas").

5.2. Convocação da Assembleia. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora, pela Debenturista, ou pela CVM.

5.3. Instalação da Assembleia Geral. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

5.4. Presidência das Assembleias. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturistas caberão à Emissora e à Debenturista.

5.5. Votos. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 5.6 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

5.6. Quóruns Especiais. Não estão incluídos no quorum a que se refere a cláusula 5.5 acima:

I. os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures; e

II. as alterações que deverão ser aprovadas por debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, a saber as alterações (a) das disposições desta cláusula; (b) de qualquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas à aquisição integral facultativa; ou (j) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento, abaixo definido.

5.7. Debêntures em Circulação. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Debêntures em Circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quorum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora; (ii) a qualquer controladora, a qualquer controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

5.8. Eficácia das Decisões da Assembleia Geral. As deliberações tomadas pelos debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observado os quoruns e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

5.9. Aprovação dos Titulares dos CRIs. Por se tratar de Operação Estruturada, previamente ao exercício do direito de voto da Debenturista, deverá ocorrer assembleia geral dos titulares dos CRIs para deliberar sobre referido assunto, sendo que a Debenturista se compromete a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias, da qual participe nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em estrita consonância com a decisão tomada pelos titulares dos CRIs. A Emissora não computará quaisquer votos da Debenturista que não esteja em consonância com a decisão dos titulares dos CRIs.

5.9.1. Na hipótese dos titulares dos CRIs não comparecerem à Assembleia Geral de Debenturistas, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Debenturista sobre a orientação de voto definida, a Debenturista deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, promover a amortização extraordinária compulsória dos CRI.

5.10. Aplicação da Lei das Sociedades por Ações. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.1. Obrigações da Emissora. Até a Data de Vencimento, a Emissora, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, obriga-se a ("Obrigações da Emissora"):

(i) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias úteis contados a partir da presente data, cópia autenticada desta Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada junto à JUCEMG;

- (ii) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis contados a partir da celebração do Contrato de Cessão e Transferência, cópias autenticadas do Livro de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures que contenha a inscrição da Companhia como detentora da totalidade das Debêntures;
- (iii) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da presente data, cópia autenticada do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;
- (iv) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da presente data, cópia autenticada do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- (v) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias corridos, contados a partir da obtenção do registro, vias originais do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, acompanhado da certidão atualizada das matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, evidenciando a constituição da alienação fiduciária em favor da Companhia;
- (vi) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias corridos, contados a partir da obtenção do registro, vias originais do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- (vii) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (viii) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
- (ix) fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia, de 25 (vinte e cinco) dias para a realização da referida Assembleia Geral de Debenturista;
- (x) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão nos termos da Destinação Imobiliária;
- (xi) proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xiii) divulgar suas demonstrações financeiras à Debenturista, ao menos anualmente, se exigido e nos termos da Lei das Sociedade por Ações;

(xiv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xv) cumprir e manter em vigor todas as autorizações necessárias à validade e exequibilidade das Debêntures e dos Contratos de Garantia;

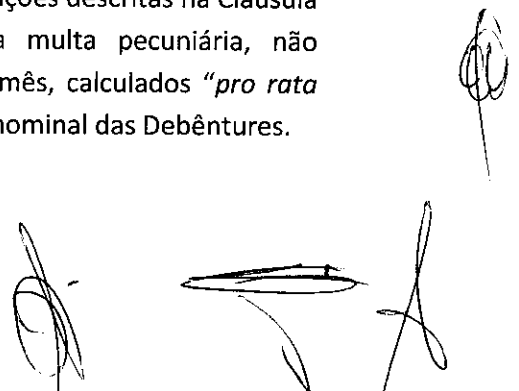
(xvi) caso a Emissora receba proposta para venda de qualquer dos ativos alienados fiduciariamente em garantia dos CRIs, deverá em até 05 (cinco) dias úteis, notificar a Debenturista, para que no prazo de 20 (vinte) dias se manifeste sobre a aceitação ou não da proposta, a qual deverá ser aprovada pelos titulares dos CRIs, reunidos em assembleia geral. Caso a Debenturista e os titulares dos CRIs votem pela aceitação da proposta de venda, a Emissora ficará obrigada a aceitar a proposta do adquirente dos respectivos ativos, de forma aplicar, proporcionalmente, a totalidade dos recursos provenientes da venda dos ativos alienados fiduciariamente no resgate antecipado das Debêntures e dos CRIs;

(xvii) utilizar, por si ou por suas subsidiárias, os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão exclusivamente para os fins previstos na Destinação Imobiliária, responsabilizando-se a integral e prontamente indenizar a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário por eventuais tributos, custos, despesas, incluindo honorários advocatícios, que venham a ser cobrados e/ou suportados pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário; na hipótese de a Fiduciária e/ou Agente Fiduciário vir a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos do objeto das Debêntures. A Emissora deverá enviar à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados na forma aqui prevista em até 30 (trinta) dias contados do recebimento pela Emissora da solicitação, por escrito, da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido ou em prazo inferior, se assim determinado pela autoridade competente, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;

(xviii) não realizar a negociação das Debêntures.

6.1.1. Obrigação de Fazer. No caso de não cumprimento das obrigações descritas na Cláusula 6.1 acima, a Emissora estará sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados "*pro rata temporis*" por Dias Úteis, sobre o saldo devedor atualizado do valor nominal das Debêntures.

CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA



7.1. Declarações. A Emissora presta, na presente data, as seguintes declarações e garantias à Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

(i) Existência e Forma Societária. A Emissora é sociedade anônima validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades.

(ii) Poderes. A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a Emissão e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão.

(iii) Ausência de Conflito ou de Inadimplemento. Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura de Emissão de Debêntures e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos, compromissos ou obrigações; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações.

(iv) Obrigação Válida. Esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro (i) da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMG (ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, e (iii) do Contrato de Cessão de Recebíveis nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes

(v) Capital Social e Titularidade. A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R\$ 2.500.900,00 (dois milhões, quinhentos mil e novecentos reais), dividido em 2.500.900 (dois milhões, quinhentas mil e novecentas) ações ordinárias. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus.

(vi) Observância de Leis. A Emissora cumpre e continuará cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental.

(vii) Matérias Ambientais. Não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, que possa causar efeito materialmente adverso às atividades da Emissora.

7.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente a Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Eventos de Inadimplemento. Na ocorrência dos seguintes eventos de inadimplemento ("Evento de Inadimplemento"), a Debenturista deverá convocar a Assembleia Geral de Debenturista, para que esta se manifeste sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures a seu exclusivo critério e a qualquer tempo:

- (i) falta de cumprimento pela Emissora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto à Debenturista em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos Contratos de Garantia ou de outros documentos relacionados à Operação Estruturada;
- (ii) decretação de falência da Emissora, pedido de autofalência da Emissora, pedido de falência da Emissora formulado por terceiros que não seja elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial formulado pela Emissora;
- (iii) protesto de títulos contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que o protesto foi sustado ou cancelado, ou foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (iv) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, e/ou ocorrência de qualquer evento ou inadimplemento de qualquer obrigação que, após o decurso de qualquer prazo de cura previsto no respectivo documento, possa ensejar a declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de ocorrência do evento, for comprovado à Debenturista que o vencimento antecipado ou inadimplemento ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Emissora, ou foram suspensos os efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;

(v) alteração do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, exceto se (a) a alteração do controle acionário tiver sido previamente aprovada pela Debenturista representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures, em Assembleia Geral de Debenturistas, convocada para esse fim; ou (b) tiver sido assegurado à Debenturista se desejar, durante o prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados da data de alteração do controle acionário, a aquisição, pela Emissora, das Debêntures de sua titularidade, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou (c) a alteração do controle acionário decorrer de controle difuso, assim entendido como o controle exercido por acionista titular de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital votante, ou por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum, desde que os atuais acionistas da Emissora com participação igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital votante permaneçam no exercício do controle da Emissora;

(vi) pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus acionistas tal como participação no lucro prevista no estatuto social da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Emissora de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, que seja passível de ser executada contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado, na data de referida decisão, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida, desde que (a) a Emissora tenha sido regularmente intimada da decisão ou sentença judicial transitada em julgado; e/ou (b) a ação objeto da decisão ou sentença judicial transitada em julgado não esteja garantida por bens ou direitos;

(viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora que cause: (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, seus negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas; (b) qualquer efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos Contratos de Garantia; e/ou (c) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de

Inadimplemento, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, for comprovado à Debenturista a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(ix) declaração de nulidade de qualquer do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária, sem que haja sua substituição, em montante igual ou maior ao originalmente estabelecido, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de ciência, pela Emissora da declaração de nulidade;

(x) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto se: (a) previamente aprovado pela Debenturista representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures presentes em Assembleia Geral de Debenturista convocada para este fim; ou (b) se tiver sido assegurado à Debenturista durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante pagamento do saldo devedor das Debêntures nos termos do item 3.4.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) alteração ou modificação relevante do objeto social da Emissora;

(xii) conforme aplicável, cessão, venda, alienação, transferência ou constituição de qualquer ônus real sobre os imóveis objeto dos Contratos de Garantia;

(xiii) qualquer evento que faça com que o índice de garantia mínima da Operação Estruturada não mais represente ao menos 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRIs e/ou os imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não mais representem, a preço de venda forçada, nos termos de prévia avaliação, ao menos 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRIs;

(xiv) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e demais documentos da Operação Estruturada, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de aviso por escrito acerca do descumprimento que lhe for enviado diretamente pela Debenturista;

(xv) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para a consecução da Destinação Imobiliária;

(xvi) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes ou imprecisas quaisquer das declarações, informações ou garantias prestadas, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, através de documento público ou particular de qualquer natureza, pela Emissora, na presente Escritura de Emissão de Debêntures, no

Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Cessão Fiduciária e/ou em quaisquer documentos da Operação Estruturada, conforme aplicável;

(xvii) prática de atos relacionados à qualquer Matéria de Aprovação em Assembleia sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista ou de atos contrários às Obrigações da Emissora;

(xviii) se as Garantias objeto dos Contratos de Garantia se tornarem, por qualquer motivo, inválidas ou ineficazes ou passarem a ser inábeis ou impróprias, observado eventuais prazos de cura, ou, ainda, em caso de depreciação, perda, defraudação, desapropriação, perecimento, sinistro ou qualquer causa, inclusive por fato imputável a terceiro, que ocasione a perda do bem ou a diminuição de seu valor, e a Emissora, intimada a reforçá-las, não as substituírem ou complementarem nos prazos previstos nos respectivos instrumentos;

(xix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xx) prática de qualquer ato ou ocorrência de qualquer sem a anuência prévia e expressa dos titulares dos CRIs, conforme previsto neste ou em qualquer dos demais contratos que compõem a Operação Estruturada;

(xxi) não obtenção, pela Emissora, da aprovação do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário perante a Municipalidade de São Brás do Suaçuí, Estado de Minas Gerais, no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da Data de Emissão; e

(xxii) em caso de deliberação de vencimento antecipado dos CRIs pelos titulares dos CRIs, conforme os documentos da Operação Estruturada.

8.2. Convocação da Assembleia Geral de Debenturista na ocorrência de Eventos de Inadimplemento. Uma vez constatada pela Debenturista e/ou pelo agente fiduciário da Oferta de CRIs a ocorrência de quaisquer das hipóteses dos Eventos de Inadimplemento, este deverá convocar Assembleia Geral de Debenturista para que se manifeste sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista na forma como deliberado pelos titulares dos CRIs. Caso a deliberação seja no sentido de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora deverá resgatar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for deliberado o vencimento antecipado ou da data em que a assembleia dos titulares dos CRIs deveria ocorrer, a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor nos termos do item 3.5.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento aqui previsto dentro prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.

8.2.1. Nas Assembleias Gerais de Debenturistas instaladas para a finalidade de deliberação sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, deverá ser outorgada à Emissora a faculdade de apresentar as justificativas para o respectivo descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão.

8.3. Informações. A Emissora compromete-se a fornecer informações por escrito à Debenturista e ao agente fiduciário da Oferta de CRIs sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. A falta de envio das informações por notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pela Debenturista.

CLÁUSULA NONA – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

9.1. Tributos. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a presente Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora das Debêntures será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A responsabilidade da Emissora é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Prazo de Vigência. Esta Escritura de Emissão de Debêntures permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que a Debenturista tenha dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e que foram pagos pela Emissora.

10.2. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier*, correio eletrônico ou

transmissão de fax, quando do recebimento nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo:

SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.

Avenida do Contorno, 6.594, 14º andar (parte), sala 1.402

CEP 30110-044

Belo Horizonte - MG

At.: Elias Fernando da Silva Oliveira

Telefone: (31) 2552 0804

Correio eletrônico: elias@alcance.com.br

10.3. Custos e Despesas da Operação Estruturada. Todos os custos e despesas incorridos com a estruturação da Operação Estruturada, bem como com a emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços, registros em cartórios dos documentos e contratos referentes à Emissão e à emissão dos CRIs e seus posteriores aditamentos serão suportados pela Emissora.

10.3.1. O pagamento dos Custos e Despesas da Operação Estruturada será realizado diretamente pela Emissora ("Custos e Despesas da Operação Estruturada"), ou reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) dias.

10.3.2. Mediante prévia aprovação da Emissora, fica facultado à Debenturista, igualmente, que solicite a terceiros, prestadores de serviço envolvidos com o processo da Operação Estruturada, que emitam suas faturas diretamente à Emissora.

10.4. Aditivo. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre a Emissora e a Debenturista através de Assembleias Geral de Debenturista.

10.5. Títulos Executivos. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos artigos 784, inciso III, e seguintes do Código de Processo Civil.

10.6. Independência das Disposições. Se qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com a Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.

10.7. Renúncia. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.8. Sucessores. Esta Escritura de Emissão de Debêntures vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários.

10.9. Interpretação Cumulativa. A presente Escritura de Emissão de Debêntures integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de Debêntures, a dos demais documentos da Operação Estruturada, razão por que nenhum dos documentos da Operação Estruturada poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA ONZE – LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

11.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

11.2. Foro. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures, em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

Belo Horizonte, 13 de setembro de 2017.

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, da 1ª (primeira) Emissão da SPE Nogueira Incorporadora S.A., celebrado em 13 de setembro de 2017, entre a SPE Nogueira Incorporadora S.A. e a Multipar Empreendimentos e Participações Ltda.)

SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.

Emissora

MULTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Debenturista Inicial

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

CPF/MF:

2. _____

Nome:

CPF/MF

Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: [•]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.				Nº [•]	
[•]ª Via						
Para os fins deste boletim de subscrição de Debêntures ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da SPE Nogueira Incorporadora S.A.</i> , firmado em 13 de setembro de 2017 pela Emissora, abaixo identificada ("Escritura de Emissão de Debêntures").						
EMISSIONORA						
Emissora:	SPE Nogueira Incorporadora S.A., atual denominação social de <i>Mérito Business Participações S.A.</i> , sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, 6.594, 14º andar (parte), sala 1.402, CEP 30110-044, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 19.958.828/0001-85, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE nº 31.300.10.737-0.					
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Série
Local	Data:	Emissão			R\$	R\$
Belo Horizonte - MG	Emissão: 13/09/2017 Vencimento: 25/09/2022	1ª	Única	60 (sessenta)	R\$ 500.000,00	R\$ 30.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS						
AMORTIZAÇÃO			REMUNERAÇÃO			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa	Forma de Pagamento		
Calculada com base na variação mensal do IPCA/IBGE.	Em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas, observado o período de carência inicial de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da Data de Subscrição.		12% (doze por cento) ao ano.	Mensalmente, observado o período de carência inicial de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da Data de Subscrição.		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Forma:	Nominativa registraria, sem emissão de cédulas ou certificados, ou sem registro em sistema eletrônico de escrituração.					
Garantias:	Serão constituídas, no prazo de até 90 (noventa dias), contados a partir da Data de Emissão, as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel urbano com área de 133.230,34m² localizado no lugar denominado Nogueira, Município de São Brás do Suaçuí, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, adquirido pela Devedora por meio da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 10/07/2017 pela qual os então acionistas José Eustáquio de Paula e Vânia Vida da Silva e Paula integralizaram o imóvel ao capital da Devedora, instrumento ainda pendente de registro, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças, a ser firmado entre a Emissora, a Altere Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.783.423/0001-50 ("Securitizadora") e os intervenientes anuentes lá descritos; e (b) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos lotes integrantes de futuro loteamento a ser instalado pela Devedora no imóvel indicado no item "i" acima, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, a ser firmado entre a Emissora, a Securitizadora e os intervenientes anuentes lá descritos.					
Data da Escritura de Emissão de Debêntures:	13 de setembro de 2017					

Nome, ou Denominação Social:		CPF/MF, ou CNPJ/MF:	
MULTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.		07.805.801/0001-73	
Endereço:	Nº	Complemento:	
Rua Professor Magalhães Drumond	15	5º andar, sala 502	
CEP:	Cidade:	UF:	País:
30350-000	Belo Horizonte	MG	Brasil
QUANTIDADE		60 (sessenta)	
Conforme Cláusula 2.7(vii) da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures subscritas por esse Boletim de Subscrição serão integralizadas na medida em que os CRI forem integralizados.			
Condições:			
O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única da Emissora, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 13 de setembro de 2017, nos termos dos artigos 59 e 122 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. A totalidade das Debêntures ora subscritas será, nesta data, transferida para a ALTERE SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.783.423/0001-50 ("Securitizadora"), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência das Debêntures e Outras Avenças", celebrado em 13 de setembro de 2017, pela Emissora, o Subscritor e a Securitizadora. As Debêntures que não venham a ser integralizadas até o encerramento da distribuição dos CRI serão automaticamente canceladas, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.			

Belo Horizonte, 13 de setembro de 2017.

MULTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Subscritor

SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.

Emissora

TESTEMUNHAS:

1. _____

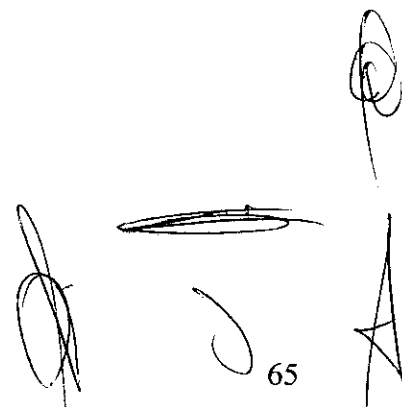
Nome:

CPF/MF:

2. _____

Nome:

CPF/MF:



Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Parcela de Amortização	Data de Vencimento	Principal	Juros	Valor da Parcela	Taxa de Amortização Sobre o Valor Nominal Unitário
1	24/10/2017	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
2	24/11/2017	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
3	24/12/2017	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
4	24/01/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
5	24/02/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
6	24/03/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
7	24/04/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
8	24/05/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
9	24/06/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
10	24/07/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
11	24/08/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
12	24/09/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
13	24/10/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
14	24/11/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
15	24/12/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
16	24/01/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
17	24/02/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
18	24/03/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
19	24/04/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
20	24/05/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
21	24/06/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
22	24/07/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
23	24/08/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
24	24/09/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
25	24/10/2019	R\$881.841,35	R\$357.082,26	R\$1.238.923,61	2,34%
26	24/11/2019	R\$890.208,96	R\$348.714,65	R\$1.238.923,61	2,37%
27	24/12/2019	R\$898.655,97	R\$340.267,64	R\$1.238.923,61	2,39%
28	24/01/2020	R\$907.183,13	R\$331.740,48	R\$1.238.923,61	2,41%
29	24/02/2020	R\$915.791,21	R\$323.132,40	R\$1.238.923,61	2,43%
30	24/03/2020	R\$924.480,96	R\$314.442,65	R\$1.238.923,61	2,46%
31	24/04/2020	R\$933.253,17	R\$305.670,44	R\$1.238.923,61	2,48%
32	24/05/2020	R\$942.108,61	R\$296.815,00	R\$1.238.923,61	2,50%
33	24/06/2020	R\$951.048,09	R\$287.875,52	R\$1.238.923,61	2,53%
34	24/07/2020	R\$960.072,39	R\$278.851,22	R\$1.238.923,61	2,55%
35	24/08/2020	R\$969.182,31	R\$269.741,30	R\$1.238.923,61	2,59%

36	24/09/2020	R\$978.378,68	R\$260.544,93	R\$1.238.923,61	2,60%
37	24/10/2020	R\$987.662,32	R\$251.261,29	R\$1.238.923,61	2,62%
38	24/11/2020	R\$997.034,04	R\$241.889,57	R\$1.238.923,61	2,65%
39	24/12/2020	R\$1.006.494,69	R\$232.428,92	R\$1.238.923,61	2,67%
40	24/01/2021	R\$1.016.045,11	R\$222.878,50	R\$1.238.923,61	2,70%
41	24/02/2021	R\$1.025.686,15	R\$213.237,46	R\$1.238.923,61	2,73%
42	24/03/2021	R\$1.035.418,67	R\$203.504,94	R\$1.238.923,61	2,75%
43	24/04/2021	R\$1.045.243,55	R\$193.680,06	R\$1.238.923,61	2,78%
44	24/05/2021	R\$1.055.161,65	R\$183.761,96	R\$1.238.923,61	2,80%
45	24/06/2021	R\$1.065.173,86	R\$173.749,75	R\$1.238.923,61	2,83%
46	24/07/2021	R\$1.075.281,07	R\$163.642,54	R\$1.238.923,61	2,86%
47	24/08/2021	R\$1.085.484,19	R\$153.439,42	R\$1.238.923,61	2,88%
48	24/09/2021	R\$1.095.784,13	R\$143.139,48	R\$1.238.923,61	2,91%
49	24/10/2021	R\$1.106.181,79	R\$132.741,82	R\$1.238.923,61	2,94%
50	24/11/2021	R\$1.116.678,12	R\$122.245,49	R\$1.238.923,61	2,97%
51	24/12/2021	R\$1.127.274,05	R\$111.649,56	R\$1.238.923,61	3,00%
52	24/01/2022	R\$1.137.970,52	R\$100.953,09	R\$1.238.923,61	3,02%
53	24/02/2022	R\$1.148.768,49	R\$90.155,12	R\$1.238.923,61	3,05%
54	24/03/2022	R\$1.159.668,91	R\$79.254,69	R\$1.238.923,61	3,08%
55	24/04/2022	R\$1.170.672,77	R\$68.250,84	R\$1.238.923,61	3,11%
56	24/05/2022	R\$1.181.781,04	R\$57.142,57	R\$1.238.923,61	3,14%
57	24/06/2022	R\$1.192.994,72	R\$45.928,89	R\$1.238.923,61	3,17%
58	24/07/2022	R\$1.204.314,80	R\$34.608,81	R\$1.238.923,61	3,20%
59	24/08/2022	R\$1.215.742,29	R\$23.181,32	R\$1.238.923,61	3,23%
60	24/09/2022	R\$1.227.278,22	R\$11.645,39	R\$1.238.923,61	3,26%

ANEXO III

Fluxo de Amortização do CRI

Parcela de Amortização	Data de Vencimento	Principal	Juros	Valor da Parcela	Taxa de Amortização Sobre o Valor Nominal Unitário
1	25/10/2017	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
2	25/11/2017	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
3	25/12/2017	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
4	25/01/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
5	25/02/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
6	25/03/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
7	25/04/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
8	25/05/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
9	25/06/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
10	25/07/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
11	25/08/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
12	25/09/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
13	25/10/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
14	25/11/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
15	25/12/2018	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
16	25/01/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
17	25/02/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
18	25/03/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
19	25/04/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
20	25/05/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
21	25/06/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
22	25/07/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
23	25/08/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
24	25/09/2019	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	0,00%
25	25/10/2019	R\$881.841,35	R\$357.082,26	R\$1.238.923,61	2,34%
26	25/11/2019	R\$890.208,96	R\$348.714,65	R\$1.238.923,61	2,37%
27	25/12/2019	R\$898.655,97	R\$340.267,64	R\$1.238.923,61	2,39%
28	25/01/2020	R\$907.183,13	R\$331.740,48	R\$1.238.923,61	2,41%
29	25/02/2020	R\$915.791,21	R\$323.132,40	R\$1.238.923,61	2,43%
30	25/03/2020	R\$924.480,96	R\$314.442,65	R\$1.238.923,61	2,46%
31	25/04/2020	R\$933.253,17	R\$305.670,44	R\$1.238.923,61	2,48%
32	25/05/2020	R\$942.108,61	R\$296.815,00	R\$1.238.923,61	2,50%
33	25/06/2020	R\$951.048,09	R\$287.875,52	R\$1.238.923,61	2,53%
34	25/07/2020	R\$960.072,39	R\$278.851,22	R\$1.238.923,61	2,55%
35	25/08/2020	R\$969.182,31	R\$269.741,30	R\$1.238.923,61	2,59%

36	25/09/2020	R\$978.378,68	R\$260.544,93	R\$1.238.923,61	2,60%
37	25/10/2020	R\$987.662,32	R\$251.261,29	R\$1.238.923,61	2,62%
38	25/11/2020	R\$997.034,04	R\$241.889,57	R\$1.238.923,61	2,65%
39	25/12/2020	R\$1.006.494,69	R\$232.428,92	R\$1.238.923,61	2,67%
40	25/01/2021	R\$1.016.045,11	R\$222.878,50	R\$1.238.923,61	2,70%
41	25/02/2021	R\$1.025.686,15	R\$213.237,46	R\$1.238.923,61	2,73%
42	25/03/2021	R\$1.035.418,67	R\$203.504,94	R\$1.238.923,61	2,75%
43	25/04/2021	R\$1.045.243,55	R\$193.680,06	R\$1.238.923,61	2,78%
44	25/05/2021	R\$1.055.161,65	R\$183.761,96	R\$1.238.923,61	2,80%
45	25/06/2021	R\$1.065.173,86	R\$173.749,75	R\$1.238.923,61	2,83%
46	25/07/2021	R\$1.075.281,07	R\$163.642,54	R\$1.238.923,61	2,86%
47	25/08/2021	R\$1.085.484,19	R\$153.439,42	R\$1.238.923,61	2,88%
48	25/09/2021	R\$1.095.784,13	R\$143.139,48	R\$1.238.923,61	2,91%
49	25/10/2021	R\$1.106.181,79	R\$132.741,82	R\$1.238.923,61	2,94%
50	25/11/2021	R\$1.116.678,12	R\$122.245,49	R\$1.238.923,61	2,97%
51	25/12/2021	R\$1.127.274,05	R\$111.649,56	R\$1.238.923,61	3,00%
52	25/01/2022	R\$1.137.970,52	R\$100.953,09	R\$1.238.923,61	3,02%
53	25/02/2022	R\$1.148.768,49	R\$90.155,12	R\$1.238.923,61	3,05%
54	25/03/2022	R\$1.159.668,91	R\$79.254,69	R\$1.238.923,61	3,08%
55	25/04/2022	R\$1.170.672,77	R\$68.250,84	R\$1.238.923,61	3,11%
56	25/05/2022	R\$1.181.781,04	R\$57.142,57	R\$1.238.923,61	3,14%
57	25/06/2022	R\$1.192.994,72	R\$45.928,89	R\$1.238.923,61	3,17%
58	25/07/2022	R\$1.204.314,80	R\$34.608,81	R\$1.238.923,61	3,20%
59	25/08/2022	R\$1.215.742,29	R\$23.181,32	R\$1.238.923,61	3,23%
60	25/09/2022	R\$1.227.278,22	R\$11.645,39	R\$1.238.923,61	3,26%

ANEXO IV

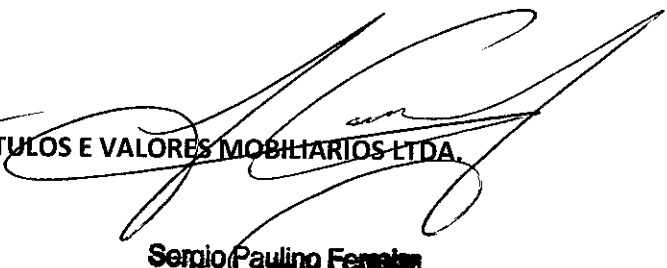
Declaração do Coordenador Líder

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj. 171, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.329.598/0001-67, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 3ª Emissão ("Emissão") da Altere Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com Planner Trustee DTVM Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, 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 no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Ascendino Madureira Garcia
Diretor

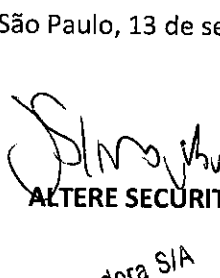

Sergio Paulino Ferreira
Diretor

ANEXO V

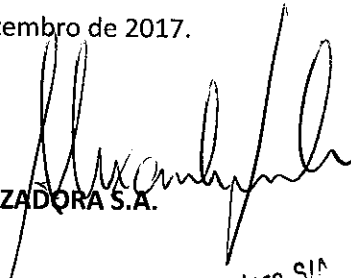
Declaração da Companhia Securitizadora

ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que preveem os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 3ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que, (i) verificou, em conjunto com Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de coordenador líder, com a Planner Trustee DTVM Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, (ii) agiu com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, e (iii) instituiu, em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, sobre a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora, nos termos previstos na Cláusula Sétima do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, datado de 13 de setembro de 2017.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.

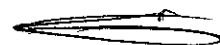

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

Altere Securitizadora S/A
Felipe Wallace Simonsen


Altere Securitizadora S/A
Alexandra Gomide







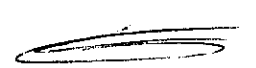
ANEXO VI

Declaração do Agente Fiduciário

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 3ª Emissão ("Emissão") da Altere Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, (i) que verificou, em conjunto com a Emissora, com a FOCO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, 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 no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) a inexistência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer sua função.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.


PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.
Tatiana Lima
Procuradora


Cosário B. Passos
Procurador

ANEXO VII

Declaração da Instituição Custodiante

BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 70.080-1 Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", firmado em 13 de setembro de 2017 com **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.783.423/0001-50 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em 13 de setembro de 2017, procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A., datado de 13 de setembro de 2017, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Sétima do Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.

BANCO PAULISTA S.A.

[Assinatura]
Lula Feresca de S. Mesquita Filho
Diretor

[Assinatura]
Marcelo de Toledo Guimarães
Diretor

ANEXO VIII

Tratamento Fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("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%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e

da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), estão sujeitas, atualmente, à alíquota zero de tais contribuições aplicável às receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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%; e pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual).

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.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas atualmente previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida").

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

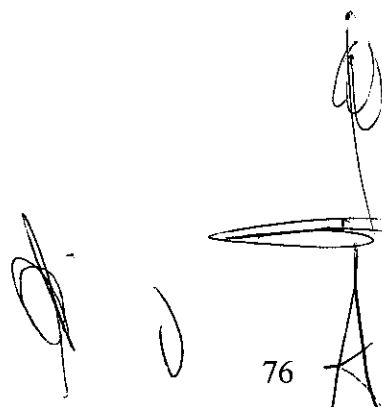
Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0%

(zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Handwritten signature and stamp. The signature is a stylized, cursive mark. To its right is a circular stamp with a horizontal line through it. Below the stamp is the number 76 and a large, stylized letter A.

ANEXO IX

A CCI observará as seguintes características:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL	DATA DE EMISSÃO: 13 de setembro de 2017
---	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	70.080-1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	----------	--------------------	-----------------

1. Emissora			
RAZÃO SOCIAL: ALTERE SECURITIZADORA S.A.			
CNPJ/MF: 02.783.423/0001-50			
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002			
CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
RAZÃO SOCIAL: BANCO PAULISTA S.A.			
CNPJ/MF: 61.820.817/0001-09			
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º andar, Pinheiros, CEP 01452-002			
CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA			
RAZÃO SOCIAL: SPE NOGUEIRA INCORPORADORA S.A.			
CNPJ/MF: 11.459.904/0001-04			
ENDEREÇO: Avenida do Contorno, 6.594, 14º andar (parte), sala 1.402, CEP 30110-044			
CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO
Debêntures simples, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, nos termos da "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da SPE Nogueira Incorporadora S.A.", celebrado em 13 de setembro de 2017.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente à 100% (cem por cento) das 60 (sessenta) Debêntures da 1ª Emissão da Devedora.

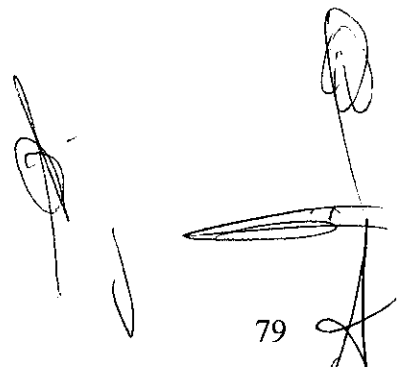
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS	
Empreendimento:	"Projeto Condomínio Nogueira"
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de aprovação, sendo lotes localizados em São Brás do Suaçui, Município de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, que será composto de casas para o público-alvo de média e baixa renda

Nº da Matrícula:	19.307
Cartório de Registro de Imóveis:	Registro de Imóveis de Entre Rios, MG
Data de Início	Março de 2019.
Data de Conclusão	Setembro de 2020.
Atual fase do projeto	Em fase de aprovação perante a municipalidade competente

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	1839 dias
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de 12,0000% (doze por cento) ao ano, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	25 de setembro de 2022.
7.6. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pela CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas antes do vencimento final da CCI, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, a partir de 25 de outubro de 2019.
8. GARANTIAS:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures, serão constituídas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel urbano com área de 133.230,34m ² localizado no lugar denominado Nogueira, Município de São Brás do Suaçuí, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 19.307 do Registro de Imóveis de Entre Rios, Estado de Minas Gerais, adquirido pela Devedora por meio da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 10/07/2017 pela qual os então acionistas José Eustáquio de Paula e Vânia Vida da Silva e Paula integralizaram o imóvel ao capital da Devedora, instrumento ainda pendente de registro, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras

	Avenças; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos lotes integrantes de futuro loteamento a ser instalado pela Devedora no imóvel indicado no item "i" acima, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças.
--	--

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a signature on the left, a set of initials in the middle, and a signature on the right.