

**PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 26ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA
S.A.**

Pelo presente 1º (Primeiro) Aditamento e
Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos
Imobiliários da 26ª Série da 5ª Emissão de
Certificados de Recebíveis Imobiliários
("ADITAMENTO")

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº. 633, 8º andar, conj. 81, Sala 1, CEP 04544-050, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Emissora"; e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 67030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

(Adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

I. A Emissora formalizou, em 18 de junho de 2012, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 26ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.*" ("**Termo**"); e

II. Em Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**Titulares**"), foi deliberado por 100% (cem por cento) dos Titulares:

- (i) Aprovou a alteração da Conta Vinculada, na qual são recebidos os valores referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de outros créditos relacionados à Emissão, para que passe a ser a conta 10853-7, mantida na agência 3391-0 do Banco Bradesco S/A de titularidade da Gaia Securitizadora S.A.;

PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 26ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. firmado em 12 de março de 2018.

- (ii) Aprovou o desdobramento do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula Dezessete do Termo de Securitização dos CRI, para que o Valor Nominal Unitário dos CRI seja dividido por 1.000 (mil);
- (iii) Aprovou a inclusão de previsão expressa no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, de que a aplicação dos recursos depositados na Conta Vinculada e na Conta Centralizadora só pode ser destinada a (a) fundos de renda fixo de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Bradesco S/A.; (b) Certificados de Depósito Bancário ("CCB") que atendam, cumulativamente, aos seguintes critérios: (b.1) sejam emitidos por Banco Itaú Unibanco S/A., Banco BTG Pactual S/A., Banco Bradesco S/A. ou Banco Santander S/A; (b.2) sejam emitidos por instituições financeiras cujo rating não seja inferior àquele concedido para os CRI, sempre que houver rating válido aplicável aos CRI; ou, ainda, (c) títulos públicos federais; e
- (iv) Possibilidade de envio por Titulares dos CRI detentores, individualmente ou em conjunto, de no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, de pedido de convocação de Assembleia Geral à Emissora, até 31 de março de cada ano, para deliberação sobre o interesse ou não dos Titulares em renovar referido rating anualmente, sendo certo que caso não haja referida solicitação de convocação de assembleia, ou caso na assembleia não haja deliberação no sentido de não renovar o rating, esta continuará sendo renovada pela Emissora às expensas do Patrimônio Separado.

III. Existem ajustes de natureza formal em razão da atualização regulatória, tais como a definição de investidores Qualificados e Profissionais

As Partes resolvem, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente 1º (Primeiro) Aditamento ao Termo para promover as alterações necessárias para refletir as deliberações da Assembleia Geral referida no Considerando item "II" acima, que passará a ser regido pelas cláusulas e condições a seguir, bem como consolidar a redação do Termo conforme Anexo I ao presente.

PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 26ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. firmado em 12 de março de 2018.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

- 1.1. O presente Aditamento tem por objetivo implementar as deliberações dos Titulares no âmbito da Assembleia Geral realizada na sede da Emissora em 08 de abril de 2016, às 10:00.
- 1.2. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

CLÁUSULA SEGUNDA – CONTA VINCULADA

- 2.1. As Partes decidem alterar a redação da Cláusula Primeira Definições do Termo que passará a vigor com a seguinte redação:

(...)

“Conta Vinculada”

A Conta Corrente nº. 10853-7, mantida na agência 3391-0 do Banco Bradesco S/A. de titularidade da Emissora na qual serão recebidos os valores referentes ao Pagamento dos Créditos Imobiliários e de outros créditos relacionados à Emissão;

(...)

CLÁUSULA TERCEIRA – DESDOBRAMENTO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO

- 3.1. Dada a aprovação do Desdobramento na Assembleia Geral de Cotistas apontada no Considerando item “ii” as Partes realizaram o desdobramento em 13 de abril de 2017, tendo sido o Valor Nominal Unitário dos CRI’s divididos por 1.000 (mil) cada, passando o total de CRI’s em circulação de 754 (setecentos e cinquenta e quatro), para 754.000 (setecentos e cinquenta e quatro mil).
- 3.2. Diante do Desdobramento realizado, o qual esta previsto na Cláusula Décima Sétima do Termo, a Cláusula Décima Sétima, passa a vigor com a seguinte redação:

“(...)

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. *Em Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários deste Termo, realizada em 08 de abril de 2016, foi deliberado pelo desdobramento dos CRI's com o objetivo de redução do Valor Nominal Unitário por CRI, conforme artigo 16 da Instrução 414/2004, vigente à época da emissão.*

17.2. *No dia 13 de abril de 2017 os CRI's foram desdobrados na proporção 1 (um) para 1.000 (mil), passando de 754 (setecentos e cinquenta e quatro), para 754.000 (setecentos e cinquenta e quatro mil) CRI's.*
“(...)”

CLÁUSULA QUARTA – APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA E CONTA CENTRALIZADORA

4.1. Em razão do deliberado na Assembleia Geral dos Titulares, no que tange a aplicação de recursos da Conta Vinculada, as Partes resolvem acrescentar a Cláusula Nona do Termo (Regime Fiduciário, Administração do Patrimônio Separado e Cascata de Pagamentos, o item 9.2.1. com a seguinte redação:

“(...)”

9.2.1. *A aplicação dos recursos depositados na Conta Vinculada e na Conta Centralizadora, só poderão ser destinados:*

- (i) *Fundos de Renda Fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Bradesco S/A;*
- (ii) *Certificados de Depósito Bancário (“CDB”) que atendam cumulativamente os seguintes requisitos:*
 - a. *Sejam emitidos por uma das seguintes instituições financeiras: (i) Banco Itaú Unibanco S/A.; (ii) Banco BTG Pactual S/A.; (iii) Banco Bradesco S/A.; e (iv) Banco Santander S/A; e*

- b. *Sejam emitidos por instituições financeiras cujo o rating não seja inferior àquele concedido ao CRI, sempre que houver rating válido aplicável aos CRI's.*

(iii) *Títulos Públicos Federais.*

(...)”

CLÁUSULA QUINTA – RATING DA OPERAÇÃO

- 5.1. Conforme informado em Assembleia Geral dos Titulares houve contratação voluntária de Agência de Classificação de Risco, para atribuição de *rating* da operação, tendo sido deliberado pela renovação automática do *rating* pela Emissora as expensas do Patrimônio Separado.
- 5.2. Os Titulares, ainda, deliberaram que a renovação só não se dará de forma automática caso Titulares detentores, individualmente ou em conjunto, de no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI's, até o dia 31 de março de cada ano, solicitarem convocação de Assembleia Geral de Titulares com a finalidade de deliberar sobre o interesse ou não dos Titulares renovarem o *rating* da operação. A Renovação não ocorrerá caso a Assembleia Geral de Titulares assim decida.
- 5.3. Em razão do deliberado na Assembleia Geral de Titulares, e do exposto acima acrescenta-se à Cláusula Décima Segunda (Assembleia Geral dos Titulares dos CRI), o item 12.2.1. e 12.2.2. com a seguinte redação:

“(…)”

12.2.1. No caso de convocação pelo item “d” acima, os Titulares do CRI, se o fizerem até o dia 31 de março de cada ano, poderão solicitar a inclusão em pauta para deliberação dos Titulares sobre a existência de interesse em renovar a Classificação de Risco/Rating da operação.

12.2.2. Caso não seja solicitada a inclusão em pauta de deliberação para avaliação do interesse na renovação da Classificação de Risco do Fundo/Rating da Operação, conforme previsto no item 12.2.1., a Classificação de Risco do Fundo/Rating da Operação, será automaticamente renovada pela Emissora às expensas do Patrimônio Separado.

(...)”

CLÁUSULA SEXTA – ATUALIZAÇÃO REGULATÓRIA E ENDEREÇOS

6.1. Em razão da Revogação da Instrução 409/2004, com a consequente edição das Instruções CVM 539 de 13 de novembro de 2013, e 555 de 17 de dezembro de 2014, as quais tratam respectivamente do dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e da Constituição e Funcionamento dos Fundos de Investimento.

6.2. As Partes resolvem adequar as referências a Instrução CVM 409/2004, com a consequente alteração da Cláusula Primeira que trata das Definições e Cláusula Terceira, item 3.3.1., passando estes itens a vigor com a seguinte redação:

“(…)

“Instrução CVM n.º 539/13”:

A Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

“Instrução CVM n.º 555/14”:

A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;

(…)

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas classificadas como Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).”

6.3. Atualizar os Endereços constantes no Preâmbulo e na Cláusula Primeira que trata das definições, à saber:

“(...)”

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº. 633, 8º andar, conj. 81, Sala 1, CEP 04544-050, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Emissora”; e

(...)

“Aliança do Brasil”: A **ALIANÇA DO BRASIL SEGUROS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº. 14261, 29º Andar, Sala 29, Ala A, CEP: 04794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.378.407/0001-10;

“Atrium”: A **ATRIUM NAÇÕES UNIDAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, n.º 215, Conj. 81, CEP: 04552-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.566.386/0001-10;

“BB Mapfre SH1”: A **BB MAPFRE SH1 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.261, 29º Andar, Ala A, CEP:04.794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.095.453/0001-37;

“BB Mapfre SH2”: A **BB MAPFRE SH2 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.261, 29º Andar, Ala A, CEP:04.794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.264.857/0001-06;

“BW 1”: A **BW 1 MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

LTDA., atual denominação social da WTorre XLVIII Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar parte, CEP: 04538-133, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.423.871/0001-05;

"BW Properties": A **BW PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar parte, CEP: 04538-133, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.498.088/0001-65;

"Mapfre": A **MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.261, 29º Andar, Ala A, CEP:04.794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.074.175/0001-38;

(...)"

CLÁUSULA SÉTIMA – RATIFICAÇÃO

- 7.1.** Ficam desde já ratificadas todas as demais disposições constantes do Termo que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

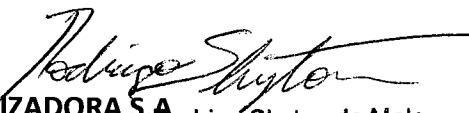
- 8.1.** Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas utilizados neste Aditamento e nele não definidos, têm o significado que lhes é atribuído no Termo.
- 8.2.** Se qualquer disposição ou termo deste Aditamento for declarado nulo ou for anulável, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas deste Aditamento não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulabilidade.

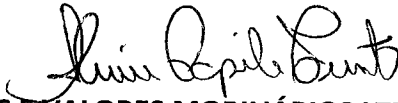
8.3. Lei de Regência. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

8.4. Arbitragem. Fica ratificada Arbitragem disposta na Cláusula Vigésima Primeira do Termo, sendo certo que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Aditamento e do Termo será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº. 9.307/96 e do item 21.3. e seguintes do Termo.

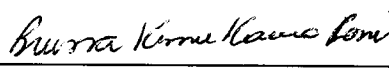
E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

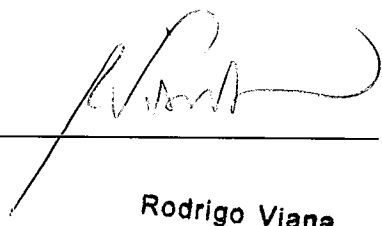
São Paulo, 12 de março de 2018.


Lucas Drummond Alves
CPF: 070.219.596-05
RG: MG-11.900.577
GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Rodrigo Shyton de Melo
RG: 37.615.710-0
CPF: 407.542.928-88


PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Estevam Borali
Procurador

Aline Cunto
Procuradora

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: **Bruna Kinukawa**
RGnº. **RG: 36.380.762-7**
CPF/MF nº.

2. 
Nome: **Rodrigo Viana**
RGnº. **RG. 33.566.630-9**
CPF/MF nº.

(Esta Folha é parte integrante do PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 26ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. firmado em 12 de março de 2018.)

PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 26ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. firmado em 12 de março de 2018.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 26ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA**



GAIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF n.º 07.587.384/0001-30

ÍNDICE

I - PARTES	3
II - CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	14
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	15
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	18
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO.....	19
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	22
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	23
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS	25
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CASCATA DE PAGAMENTOS.....	26
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	28
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	32
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.....	33
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	35
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI	37
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO	41
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DESDOBRAMENTO DOS CRI.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS	41
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS	45
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES.....	45
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ...	46
ANEXO I - FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI	Erro! Indicador não definido.
ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	Erro! Indicador não definido.
ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04	Erro! Indicador não definido.
ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04	Erro! Indicador não definido.
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04	Erro! Indicador não definido.
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/04.....	Erro! Indicador não definido.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n.º 633, 8º andar, conj. 81, Sala 1, CEP 04544-050, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Emissora”; e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, abaixo definidas, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 26ª série da 5ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514/97, a Instrução CVM n.º 414/04, a Instrução da CVM n.º 476/09 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“Aliança do Brasil”:

A **ALIANÇA DO BRASIL SEGUROS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º. 14261, 29º Andar, Sala 29, Ala A, CEP: 04794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.378.407/0001-10;

“Alienação Fiduciária de Cotas”:

A alienação fiduciária das cotas de emissão do Cedente, constituída pela Atrium, na qualidade de titular da totalidade das cotas de emissão do Cedente, em favor da Emissora, mediante a celebração do Contrato de

Alienação Fiduciária de Cotas, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: A alienação fiduciária da fração ideal do imóvel correspondente ao Empreendimento, constituída pela BW 1, na qualidade de titular do domínio do Empreendimento, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência do Cedente, na qualidade de promissário comprador do Empreendimento, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Agente Fiduciário”: A **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo;

“Atrium”: A **ATRIUM NAÇÕES UNIDAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, n.º 215, Conj. 81, CEP: 04552-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.566.386/0001-10;

“Atualização Monetária”: A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, correspondente (i) da Data de Emissão até o dia 13 de julho de 2015, inclusive, à variação mensal acumulada do INCC-M/FGV, ou índice que venha a substituí-lo, e (ii) de 13 de julho de 2015, exclusive, em diante, à variação mensal acumulada do IGP-M/FGV, ou índice que venha a substituí-lo, sendo, em ambos os casos, calculada da forma prevista na Cláusula Quinta deste Termo;

“Banco Liquidante”: O **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no complexo denominado Cidade de Deus, s/n.º, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, na qualidade de instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

“BB Mapfre SH1”: A **BB MAPFRE SH1 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por

ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.261, 29º Andar, Ala A, CEP:04.794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.095.453/0001-37;

“BB Mapfre SH2”:

A BB MAPFRE SH2 PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.261, 29º Andar, Ala A, CEP:04.794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.264.857/0001-06;

“BW 1”:

A BW 1 MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., atual denominação social da WTorre XLVIII Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar parte, CEP: 04538-133, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.423.871/0001-05;

“BW Properties”:

A BW PROPERTIES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar parte, CEP: 04538-133, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.498.088/0001-65;

“CCI”:

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

“Carência”

O período de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da Data de Emissão até a data do primeiro pagamento dos CRI, qual seja, 13 de janeiro de 2016;

“Cedente”:

O ATRIUM NAÇÕES UNIDAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.401.858/0001-47, administrado por BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com

sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-53;

“CETIP”:

A CETIP S.A. - Mercados Organizados;

“Compromisso de Venda e Compra”: O *Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças*, celebrado em 18 de junho de 2012, entre o Cedente e a BW 1, por meio do qual a BW 1 comprometeu-se a vender, em caráter irrevogável e irretratável, o Empreendimento ao Cedente;

“Condições Precedentes”:

As condições previstas na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão de Créditos, que devem ser previamente atendidas para que o Cedente faça jus ao pagamento do Preço de Cessão pela Emissora;

“Conta Centralizadora”:

A conta corrente n.º 10853-7, mantida na agência 3391-0, do Banco Bradesco S/A, de titularidade da Emissora, para a qual serão direcionados os valores referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos na Conta Vinculada e de outros créditos relacionados à Emissão e na qual serão mantidos os recursos do Fundo de Despesa, podendo ser alterada pela Emissora, mediante prévia comunicação ao Agente Fiduciário e formalizada mediante a celebração de aditamento ao presente Termo;

“Conta Vinculada”

A Conta Corrente n.º. 10853-7, mantida na agência 3391-0 do Banco Bradesco S/A. de titularidade da Emissora na qual serão recebidos os valores referentes ao Pagamento dos Créditos Imobiliários e de outros créditos relacionados à Emissão;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:

O *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 18 de junho de 2012, entre a BW 1 e a Emissora, com a interveniência e anuência do Cedente, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Alienação Fiduciária

O *Instrumento Particular de Contrato de Alienação*

de Cotas”

Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2012, entre a Atrium, a Cedente e a Emissora, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Cotas em garantia das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Cessão de Créditos”:

O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2012, entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora, entre outras avenças;

“Contrato de Distribuição”:

O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 26ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., celebrado em 18 de junho de 2012, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta Restrita dos CRI, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 414/04 e da Instrução CVM n.º 476/09;

“Contrato de Locação Atípica”:

O Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 14 de fevereiro de 2012, entre a Atrium, as Devedoras e as Fiadoras, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 13 de junho de 2012, por meio do qual foi avençada a locação do Empreendimento às Devedoras, pelo prazo de 19 (dezenove) anos;

“Coordenador Líder”:

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita dos CRI;

<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os créditos imobiliários devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Locação Atípica, devidamente representados pela CCI, correspondentes à totalidade dos créditos referentes ao aluguel anual devido pelas Devedoras nos termos do Contrato de Locação Atípica, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, tais como a Indenização por Rescisão Antecipada, seguros e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica;
<u>“CRI”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 26ª Série da 5ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da celebração deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514/97;
<u>“CVM”:</u>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”:</u>	O dia 14 de junho de 2012;
<u>“Devedoras”:</u>	A Aliança do Brasil e a Mapfre, quando referidas em conjunto;
<u>“Dia Útil”:</u>	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>“Documentos da Oferta”:</u>	O Compromisso de Venda e Compra, o Contrato de Locação Atípica, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão de Créditos, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os boletins de subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto;
<u>“Emissão”:</u>	A 26ª série da 5ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo, a ser objeto da Oferta Restrita;
<u>“Emissora”:</u>	A GAIA SECURITIZADORA S/A , qualificada no preâmbulo deste Termo;

“Empreendimento”:

Os 14 (quatorze) pavimentos da Ala A do empreendimento correntemente denominado “Condomínio WTorre Morumbi”, compreendidos entre o 15º e o 28º/mezanino pavimentos, do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.621 e Rua Antônio de Oliveira, descrito e caracterizado na matrícula n.º 381.907, do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2012, entre o Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

“Eventos de Multa Indenizatória”:

O evento descrito na Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão de Créditos, cuja ocorrência dará ensejo ao pagamento da Multa Indenizatória pelo Cedente e o correspondente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;

“Eventos de Recompra Compulsória”:

Os eventos relacionados na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão de Créditos, cuja ocorrência dará ensejo à convocação de assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar a respeito da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelo Cedente e o correspondente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;

“Fiadoras”:

A BB Mapfre SH1 e a Mapfre BB SH2, quando referidas em conjunto;

“Fiança”:

A fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Contrato de Locação Atípica, em garantia de todas as obrigações das Devedoras previstas no Contrato de Locação Atípica, notadamente, o pagamento dos Créditos Imobiliários, estendendo-se a responsabilidade das Fiadoras até a efetiva e comprovada restituição do Empreendimento ao Emissor e quitação das obrigações das Devedoras nele previstas;

<u>“Fundo de Despesa”:</u>	O fundo constituído, conforme estabelecido no item 13.2 deste Termo, com a finalidade de arcar com as despesas relativas ao Patrimônio Separado previstas no item 13.1 deste Termo;
<u>“Garantias”:</u>	A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Cotas e o Regime Fiduciário, quando mencionados em conjunto;
<u>“IGP-M/FGV”:</u>	O Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“INCC-M/FGV”:</u>	O Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Indenização por Rescisão Antecipada”:</u>	A indenização devida pelas Devedoras na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica, a título de perdas e danos pré-fixados, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato Atípico de Locação, pelo valor do aluguel em vigor à ocorrência do fato, corrigido monetariamente da forma ajustada no Contrato Atípico de Locação, calculado <i>pro rata die</i> ;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54, na qualidade de instituição custodiante da CCI;
<u>“Instrução CVM n.º 28/83”:</u>	A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;
<u>“Instrução CVM n.º 414/04”:</u>	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários;
<u>“Instrução CVM n.º 476/09”:</u>	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009,

conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos;

“Instrução CVM n.º 539/13”:

A Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

“Instrução CVM n.º 555/14”:

A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;

“Investidores Qualificados”:

Os investidores assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº. 539/2013;

“Juros Remuneratórios”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, à taxa efetiva de 8,19% (oito inteiros e dezenove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo;

“Lei n.º 6.404/76”:

A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“Lei n.º 9.307/96”:

A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a arbitragem;

“Lei n.º 9.514/97”:

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

“Lei n.º 10.931/04”:

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de

janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Mapfre”:

A **MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.261, 29º Andar, Ala A, CEP:04.794-000, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.074.175/0001-38;

“Multa Indenizatória”:

A multa indenizatória devida pelo Cedente, na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória previsto no Contrato de Cessão de Créditos, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;

“Obrigações Garantidas”:

Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas (i) pelas Devedoras no Contrato de Locação Atípica, notadamente as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários e da eventual Indenização por Rescisão Antecipada, e (ii) pelo Cedente no Contrato de Cessão de Créditos, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento referentes à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e à Multa Indenizatória;

“Oferta Restrita”:

A oferta pública com esforços restritos dos CRI da presente Emissão, a ser realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e do Contrato de Distribuição;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

“Prazo de Colocação”:

O prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, que será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de celebração do Contrato de Distribuição, observada a possibilidade de sua prorrogação, por iguais períodos, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09;

<u>“Preço de Cessão”:</u>	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI após a verificação das Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos;
<u>“Preço Adicional de Cessão”:</u>	O valor adicional a ser pago pela Emissora à Cedente, mensalmente, em valor equivalente à taxa de administração do Cedente, nos termos do item 10.1 de seu regulamento, assim como quaisquer outros custos e/ou encargos estabelecidos no regulamento do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos;
<u>“Preço de Integralização”:</u>	O preço de integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta Restrita, correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios previstos no item 3.1 abaixo, calculados <i>pro rata die</i> , desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período;
<u>“Prestadores de Serviço da Emissão”:</u>	O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e quaisquer outros prestadores de serviço da presente Emissão, quando mencionados em conjunto;
<u>“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários”:</u>	A obrigação irrevogável e irretratável do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, na hipótese da assembleia geral de Titulares de CRI assim deliberar, quando da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos no Contrato de Cessão de Créditos, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>“Remuneração do Agente</u>	A remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário, nos

<u>Fiduciário</u> :	valores previstos no item 10.4 deste Termo;
<u>“Resgate Antecipado Compulsório”</u> :	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em circulação, a ser realizado pela Emissora na ocorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou pagamento da Multa Indenizatória, na forma da Cláusula Sexta abaixo;
<u>“Resolução Parcial da Cessão”</u> :	A resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários, a ocorrer na hipótese de não ser verificada a entrega das obras do Empreendimento e/ou seu aceite pelas Devedoras até o dia 14 de agosto de 2015, quando o Cedente estará obrigado a restituir à Emissora o valor equivalente ao primeiro Aluguel Anual previsto no Contrato de Locação Atípica, conforme lá calculado e ajustado, no dia 08 de janeiro de 2016, o que dará ensejo à amortização extraordinária parcial dos CRI, pela Emissora, nos termos do item 6.2 abaixo;
<u>“Termo”</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>“Titular(es) dos CRI”</u> :	O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	O valor nominal unitário dos CRI objeto da Emissão, correspondente a R\$ 333.555,00 (trezentos e trinta e três mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais) na Data de Emissão; e

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliário representados pela CCI e suas Garantias aos CRI de sua 26ª série, 5ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor nominal total de **R\$ 610.242.080,30 (seiscentos e dez milhões, duzentos e quarenta e dois mil e oitenta reais e trinta centavos)**, na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitida pelo Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei n.º 10.931/04, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão de Créditos.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei n.º 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, na forma da declaração contida no Anexo VI deste Termo.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos e formalizada quando da negociação da CCI em junto à CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará ao Cedente o Preço de Cessão e o Preço Adicional de Cessão, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão de Créditos.

2.5. As Devedoras e o Cedente se obrigaram no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão de Créditos a pagar todas as suas obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuras.

2.6. A Instituição Custodiante foi contratada pelo Cedente para prestar os serviços de registro e custódia escritural da CCI.

2.6.1. Conforme estabelecido no contrato de prestação de serviços de custódia celebrado entre a Emissora e o Custodiante, as principais funções do Custodiante são: o acompanhamento da titularidade da CCI, a custódia dos instrumentos que dão origem aos Créditos Imobiliários e à CCI e o registro dos ônus ou gravames que pesam sobre a CCI, tais como a instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e decorrentes do Contrato de Locação Atípica, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 5ª;
- b) Série: 26ª;
- c) Quantidade de CRI: 754 (setecentos e cinquenta e quatro);

- d) Valor Global da Série: **R\$ 251.500.470,00 (duzentos e cinquenta e um milhões, quinhentos mil, quatrocentos e setenta reais)**, na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: **R\$ 333.555,00 (trezentos e trinta e três mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais)**, na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 7.518 (sete mil, quinhentos e dezoito) dias corridos a contar da Data de Emissão;
- g) Prazo de Amortização: 7.518 (sete mil, quinhentos e dezoito) dias corridos a contar da Data de Emissão sendo o primeiro pagamento de amortização em 13 de janeiro de 2016 e o último, em 13 de janeiro de 2033;
- h) Período de Carência de Juros Remuneratórios e Amortização: 42 (quarenta e dois) meses;
- i) Atualização Monetária: anual, sendo (i) da Data de Emissão até o dia 13 de julho de 2015, inclusive, à variação acumulada do INCC-M/FGV, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 5.5 abaixo, e (ii) de 13 de julho de 2015, exclusive, em diante, à variação acumulada do IGP-M/FGV, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 5.5 abaixo, sendo, em ambos os casos, calculada da forma prevista na Cláusula Quinta deste Termo.
- j) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 8,19% (oito inteiros e dezenove centésimos por cento), a partir da Data de Emissão, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo;
- k) Periodicidade de Pagamento da Amortização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: anual, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Garantia Flutuante: Não;
- n) Sistema de Registro, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Cetip;
- o) Data de Emissão: 14 de junho de 2012;
- p) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- q) Data de Vencimento Final (resgate): 13 de janeiro de 2033;
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo.

3.2. Os CRI da presente Emissão serão registrados para custódia eletrônica, para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, no mercado de balcão organizado administrado pela CETIP.

3.3. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, a ser realizada com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e em conformidade com a Instrução CVM n.º 414/04 e a Instrução CVM n.º 476/09, sendo a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas classificadas como Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476/09, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do Anexo II ao Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

- a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476/09.

3.4. O Prazo de Colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de celebração do Contrato de Distribuição, observada a possibilidade de sua prorrogação, por iguais períodos, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

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

3.4.2. Caso não seja subscrita e integralizada a totalidade dos CRI, este Termo resolver-se-á de pleno direito, tornando-se sem efeito.

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

3.4.4. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.3, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido, conforme o caso, pela CETIP.

3.6. Em razão de serem objeto da Oferta Restrita, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores.

3.6.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, e desde que entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a *cv* lterada, e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

3.6.2. Em razão da admissão dos CRI para negociação em mercados regulamentados, a Emissora obriga-se a cumprir com as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476/09.

3.7. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e, sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

3.8. Uma vez que os CRI da presente Emissão são corrigidos na forma do item “j” de 3.1. acima, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam desde já autorizados, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI, a promoverem todos os procedimentos necessários perante à CETIP, para a alteração do índice de atualização monetária dos CRI. Que deverá ser comunicada por carta com dois dias úteis de antecedência da data de alteração do índice de atualização.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão e do Preço Adicional de Cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

4.2. Os CRI serão subscritos pelos investidores na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.

4.2.1. Os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional. O preço de integralização de cada um dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios previstos no item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período;

4.3. A integralização dos CRI será realizada por meio dos mecanismos do ambiente da CETIP, de acordo com os procedimentos de liquidação estabelecidos pela referida instituição.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária dos CRI: Os valores das parcelas anuais de pagamento dos Certificados, a partir da data de emissão, serão atualizados:

- a) entre a Data de Emissão e 13 de julho de 2015, inclusive, será atualizado pela variação acumulada do INCC-M/FGV; e
- b) a partir de 13 de julho de 2015, exclusive, até vencimento, pela variação acumulada do IGP-M/FGVSP sem desconsiderar o fator acumulado INCC-M/FGV.

$$PGA = PG \times Fi$$

$$Fi = \left[\left(\frac{NI_1}{NI_0} \right)^{\frac{dup_1}{du_1}} \times \left(\frac{NI_2}{NI_1} \right)^{\frac{dup_2}{du_2}} \times \dots \times \left(\frac{NI_n}{NI_{n-1}} \right)^{\frac{dup_n}{du_n}} \right] \text{ em que:}$$

“PGA”: valor atualizado das parcelas vincendas, expresso em R\$, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

“PG”: valor das parcelas anuais vincendas, igual ao valor correspondente ao descrito no Anexo I do presente Termo;

“Fi”: fator acumulado da variação dos respectivos Índices de Correção, calculado desde a data de emissão, com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento;

“NI₀”: valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês de início de atualização, ou seja o do mês de maio de 2012;

“NI₁”: valor do número-índice divulgado no mês de início de atualização, ou seja, o do mês de junho de 2012;

“NI₂”: valor do número-índice divulgado no mês subsequente ao mês de início atualização, ou seja, o do mês de Julho de 2012;

“NI_n”: valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês de apuração;

“NI_{n-1}”: valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês “n”;

“dup”: número de dias úteis da data de emissão ou data-base anterior exclusive até a data de apuração inclusive;

“dut”: número de dias úteis contidos entre a data-base anterior exclusive e a próxima data-base.

Considera-se data-base o dia 13 (treze) de cada mês.

5.2. Saldo Devedor dos CRI: Os Certificados desta Emissão farão jus a uma remuneração correspondente a uma taxa de juros de 8,19% (oito inteiros e dezenove centésimos por cento) ao ano, e terão o valor do Saldo Devedor (SD) apurado conforme fórmulas a seguir:

$$VPi = \left[\left(\frac{PGA_i}{\left[(1+i)^{\frac{m_i}{12}} \right]} \right) \right]$$

$$SD = \sum \left[\frac{VPi}{\left[(1+i)^{\frac{21}{252}} \right]^{\frac{d}{dmes}}} \right]$$

“VPi”: Valor presente de cada parcela anual na próxima data-base.

“PGA_i”: valor de cada parcela anual “i”.

“m_i”: número de meses entre a próxima data-base e a data de vencimento da parcela “i”;

“d”: número de dias úteis entre a data de cálculo do saldo devedor ou pagamento e a próxima data-base.

“dmes”: número de dias úteis entre a data-base imediatamente anterior exclusive e a próxima data-base inclusive.

“i”: Taxa de Desconto de 8,19% (oito inteiros e dezenove centésimos por cento).

“SD”: saldo devedor dos CRIs na data do pagamento.

5.3. Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 18 (dezoito) parcelas anuais, a contar da Data de Emissão, sendo a amortização paga no dia 13 de Janeiro de cada ano, observada o disposto no item 5.6 abaixo, referente à prorrogação de prazos.

5.3.1. O valor da amortização unitária do CRI será o valor da referida parcela anual, conforme Anexo I, atualizado nos mesmo termos do item 5.1, conforme fórmula abaixo:

$$AMi = AM \times Fi$$

“AMi”: valor atualizado das amortizações vincendas, expresso em R\$, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

“AM”: valor das amortizações anuais vincendas, igual ao valor correspondente ao descrito no Anexo I do presente Termo;

“Fi”: conforme definido acima.

5.4. Caso o INCC-M/FGV e/ou o IGP-M/FGV venham a ser substituídos ou extintos, a Atualização Monetária dos CRI passará a ser realizada de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.

5.4.1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista neste Termo não houver divulgação do INCC-M/FGV, do IGP-M/FGV, ou do(s) índice(s) que vier(em) a substituí-lo(s) nos termos do item 5.4 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.5. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo.

6.2. Os CRI serão objeto de amortização extraordinária parcial, na hipótese de Resolução Parcial da Cessão, conforme prevista no Contrato de Cessão de Créditos.

6.3. Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou pagamento da Multa Indenizatória, conforme previstas no Contrato de Cessão de Créditos.

6.3.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória previsto no Contrato de Cessão de Créditos, será convocada assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar a respeito do envio ou não de notificação, pela Emissora ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, para a realização, pelo Cedente, da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento dos seguintes valores, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão de Créditos:

(i) do maior valor entre a Indenização por Rescisão Antecipada ou o saldo devedor do CRI na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória, em qualquer um dos seguintes casos, exceto na hipótese da alínea “i” do item 7.1 do Contrato de Cessão de Créditos:

(a) se a hipótese de Recompra Compulsória tiver ocorrido posteriormente ao aceite pelas Devedoras do Empreendimento (incluindo o dia do aceite); ou

(b) se a hipótese de Recompra Compulsória tiver ocorrido posteriormente ao dia 13 de agosto de 2016, independentemente do aceite das Devedoras mencionado acima.

(ii) do saldo devedor atualizado do CRI na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória, se a hipótese de Recompra Compulsória tiver ocorrido anteriormente ao aceite pelas Devedoras do Empreendimento limitado e cumulativamente até o dia 13 de agosto de 2016 (inclusive), que corresponde ao término do 49º (quadragésimo nono) mês a contar desta data, ou ainda, na hipótese da alínea “i” do item 7.1 do Contrato de Cessão de Créditos.

6.3.2. Na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória previsto no Contrato de Cessão de Créditos, o Cedente deverá realizar o pagamento da Multa Indenizatória, nos valores exatos previstos para a Recompra Compulsória, conforme descritos no item

6.3.1 e seus subitens acima, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão de Créditos.

6.3.3. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 6.3.1 acima e/ou a título de Multa Indenizatória, nos termos do item 6.3.2 acima, serão utilizados para o resgate dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula Décima Terceira deste Termo.

6.3.4. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 1 (um) Dia Útil (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória e/ou Multa Indenizatória ou (ii) da data em que for realizada a assembleia geral de Titulares de CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Compulsória ou que for verificada a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, o que for anterior, para que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora publiquem aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

6.3.5. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI em circulação, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 02 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência, por meio de comunicação por escrito, observado, ainda, os termos da legislação e regulamentação vigentes, em especial a Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório anual, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) Saldo devedor dos CRI;
- c) Critério de correção dos CRI;
- d) Valor pago aos Titulares dos CRI na data de evento do pagamento;
- e) Data de vencimento final dos CRI;

- f) Valores recebidos das Devedoras, das Fiadoras, do Cedente, da BW 1 e/ou da BW Properties; e
- g) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, o Banco Liquidante ou outras instituições financeiras habilitadas para a prestação dos serviços de escrituração dos CRI e de banco liquidante da Emissão, respectivamente.

7.5. A destituição ou renúncia do: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Banco Liquidante; ou (iv) de quaisquer outros Prestadores de Serviço da Emissão será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em circulação, observados os quóruns previstos nos itens 10.6 e 12.7 abaixo, com relação ao Agente Fiduciário e aos demais Prestadores de Serviço, respectivamente.

7.5.1. Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o item 7.5. acima, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados para substituir o referido Prestador de Serviço, cabendo à assembleia geral deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

7.5.2. Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela assembleia geral, esta deverá indicar, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias, contados da data da assembleia, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora, mediante manifestação por escrito desta.

7.5.3. Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela assembleia geral, decidir-se-á a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na ordem de preferência da Emissora de que trata o item 7.5.1 acima; e (ii) da empresa indicada pela assembleia geral, nos termos do item 7.5.2 acima. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento.

7.6. As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam na forma de minuta nos Anexos III, IV e V deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

7.7. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

7.8. A Emissora declara, para os devidos fins, que não foi citada, intimada ou notificada de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora, em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

7.9. A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas acima tornou-se total ou parcialmente falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta ou insuficiente.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. A presente Emissão conta com as seguintes Garantias, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante os Titulares dos CRI:

- a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Nona abaixo;
- b) Fiança;
- c) Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- d) Alienação Fiduciária de Cotas.

8.2. Fiança: Nos termos do Contrato de Locação Atípica, os Créditos Imobiliários contam com garantia da Fiança outorgada pelas Fiadoras, em garantia das obrigações das Devedoras previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Créditos Imobiliários, estendendo-se a responsabilidade das Fiadoras até a efetiva e comprovada restituição do Empreendimento à Cedente e quitação das obrigações das Devedoras nele previstas.

8.2.1. A Fiança foi outorgada e concedida com expressa renúncia aos benefícios de ordem e aos demais previstos nos artigos 366, 827, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a BW 1, constituiu a Alienação Fiduciária de Imóvel, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência do Cedente, na qualidade de promitente comprador do Empreendimento, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

8.4. Alienação Fiduciária de Cotas: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a Atrium, na qualidade de único cotista do Cedente, constituiu a Alienação Fiduciária de Cotas, em favor da Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

8.5. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, enquanto estiverem vinculados ao Patrimônio Separado, não serão objeto de negociação ou transferência.

8.6. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis após o registro nos cartórios de títulos e documentos competentes, cópias dos seguintes instrumentos: (i) Contrato de Locação Atípica, (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Cessão de Créditos, (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

8.7. Adicionalmente, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis após o registro no competente cartório de registro de imóveis, a certidão de matrícula atualizada do Empreendimento, contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CASCATA DE PAGAMENTOS

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora vinculadas pelo presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante constante do Anexo VI ao presente Termo.

9.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo à Instituição Custodiante para custódia, conforme previsto no artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

9.2. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora submetidos ao Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.2.1. A aplicação dos recursos depositados na Conta Vinculada e na Conta Centralizadora, só poderão ser destinados:

- (i) Fundos de Renda Fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Bradesco S/A;
- (ii) Certificados de Depósito Bancário (“CDB”) que atendam cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a. Sejam emitidos por uma das seguintes instituições financeiras: (i) Banco Itaú Unibanco S/A.; (ii) Banco BTG Pactual S/A.; (iii) Banco Bradesco S/A.; e (iv) Banco Santander S/A; e
 - b. Sejam emitidos por instituições financeiras cujo o rating não seja inferior àquele concedido ao CRI, sempre que houver rating válido aplicável aos CRI’s.
- (iii) Títulos Públicos Federais.

9.3. Na forma do artigo 11, da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Vinculada 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 CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração líquida equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês, por série emitida neste Termo, a ser paga mensalmente no mesmo dia da Data de Emissão. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação das vias originais dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades exercidas pela Emissora ou por terceiro contratado por esta.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9.6. Todos os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou da excussão das Garantias serão aplicados pela Emissora de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

- a) pagamento de despesas do Patrimônio Separado, conforme previstas na Cláusula Décima Terceira abaixo;
- b) recomposição do Fundo de Despesa;
- c) pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI;
- d) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme tabela indicativa, e encargos moratórios eventualmente incorridos até o resgate integral dos CRI;
- e) pagamento do preço adicional de cessão, conforme item 2.3.2.1 do Contrato de Cessão de Crédito; e
- f) caso haja excesso de recursos após pagamentos anuais devido a aplicações financeiras e desde que as obrigações acima estejam cumpridas, haverá devolução desse excesso de fluxo para o Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei, do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário firmado em 15 de abril de 2011 e deste Termo.

10.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM n.º 28/83, conforme alterada;
- c) 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 n.º 6.404/76;
- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da

veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e

- e) que verificou a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, 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) acompanhar quaisquer eventos de inadimplemento, amortização extraordinária ou resgate dos CRI;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- 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;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e documentos relacionados ao exercício de suas funções;
- g) acompanhar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias;
- h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) 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, desde que previamente aprovada e a despesa adiantada pelos titulares dos CRI;

- k) acompanhar diariamente em conjunto com a Emissora, o cálculo do valor unitário dos CRI, disponibilizando-o ao Titulares dos CRI, e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Segunda, abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) líquidos, na data-base de assinatura do presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de liquidação do CRI, até o resgate total dos CRI.

10.4.1. A remuneração do Agente Fiduciário continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração está que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, todas as despesas em que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora venham a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora, dispondo de recursos suficientes no Patrimônio Separado, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de

quitação e acompanhamento das garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.

10.4.4. Havendo recurso suficiente na Conta Centralizadora e sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.5. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Termo, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSSL), Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade da fonte pagadora.

10.4.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que ele indicar.

10.4.8. A remuneração referida no item 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.5. 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 eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI;
- c) por deliberação da maioria dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei n.º 9.514/97; e

- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3 acima e conforme o que venha a ser deliberado em assembleia dos Titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado; (ii) contatar nova companhia securitizadora de créditos imobiliários de primeira linha, na forma do item 11.3 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras, das Fiadoras e/ou do Cedente; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, Evento de Multa Indenizatória ou a execução das Garantias.

11.2. Em até 05 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei n.º 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, ou sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, 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 11.1 a 11.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto no item 11.1.1 acima, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto no item 11.1.1 acima, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de acordo com as convocações, quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Décima Segunda.

12.2. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

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

12.2.1. No caso de convocação pelo item “d” acima, os Titulares do CRI, se o fizerem até o dia 31 de março de cada ano, poderão solicitar a inclusão em pauta para deliberação dos Titulares sobre a existência de interesse em renovar a Classificação de Risco/Rating da operação.

12.2.2. Caso não seja solicitada a inclusão em pauta de deliberação para avaliação do interesse na renovação da Classificação de Risco do Fundo/Rating da Operação, conforme previsto no item 12.2.1., a Classificação de Risco do Fundo/Rating da

Operação, será automaticamente renovada pela Emissora às expensas do Patrimônio Separado.

12.3. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á (i) mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e (ii) mediante envio de correspondência a cada um dos Titulares dos CRI, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.4. 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;
- b) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

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

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.8 abaixo.

12.7.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da assembleia geral.

12.9. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os *quóruns* estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. 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 incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais 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, em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, se assim possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;
- e) as despesas incorridas pela Emissora com a manutenção do registro e custódia das CCI representativas dos Créditos Imobiliários;
- f) as despesas previstas no item 10.4, acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

- g) 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 do Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- h) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

13.2. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 13.1 acima, a Emissora deverá constituir um Fundo de Despesa, na Conta Centralizadora, no valor de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Volume Inicial"), para arcar com as Despesas do Patrimônio Separado, durante o período de Carência dos CRI.

13.2.1. Nas datas imediatamente anteriores ao pagamento de juros e/ou amortizações dos CRI, a Emissora realizará a apuração do valor mantido no Fundo de Despesa, o qual será reconstituído ao montante mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Limite Mínimo").

13.2.2. Caso os recursos do Fundo de Despesa venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora realizará a retenção de parte dos valores recebidos com o pagamento dos Créditos Imobiliários para a recomposição do Fundo de Despesa até o Limite Mínimo.

13.2.3. Os recursos do Fundo de Despesa também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Bradesco S/A; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Itaú Unibanco S/A - Unibanco; (b) Banco BTG Pactual S/A; c) Banco Bradesco S/A; (d) Banco Santander S/A; (e) Banco Fator S/A e/ou (f) Banco HSBC do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

13.2.4. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesa serão liberados para a Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis.

13.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo, caso a Emissora venha a não arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 e as demais mencionadas neste termo, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.4. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo mas não se limitando àqueles mencionados no item 14.1 abaixo.

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

13.4.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.4 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras, as Fiadoras, o Cedente, a BW 1 ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou as Garantias; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar

seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

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

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

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

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

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

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

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

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

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

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de

janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

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

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

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

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005.

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

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas,

estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal o Dia de São Paulo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. Em Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários deste Termo, realizada em 08 de abril de 2016, foi deliberado pelo desdobramento dos CRI's com o objetivo de redução do Valor Nominal Unitário por CRI, conforme artigo 16 da Instrução 414/2004, vigente à época da emissão.

17.2. No dia 13 de abril de 2017 os CRI's foram desdobrados na proporção 1 (um) para 1.000 (mil), passando de 754 (setecentos e cinquenta e quatro), para 754.000 (setecentos e cinquenta e quatro mil) CRI's.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, às Fiadoras, ao Cedente, à BW 1, à BW Properties, ao Empreendimento e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de

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

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 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 n.º 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conforme o caso, da liquidação das Garantias da Emissão. Tais recebimentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Risco de crédito das Devedoras, das Fiadoras e do Cedente: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado nas Devedoras e no Cedente (na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de ser devida a Multa Indenizatória). Dessa forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade desses entes de cumprir com suas obrigações previstas nos Documentos da Oferta. Com relação ao Cedente, sua capacidade de cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão de Créditos está diretamente relacionada com a exigibilidade das mesmas obrigações pelo Cedente junto à BW 1 ou à BW Properties, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, e efetivo cumprimento de tais obrigações por essas empresas. O descumprimento das obrigações de pagar das Devedoras e/ou do Cedente poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;
- d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

- e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- f) Risco de Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, aos eventos de amortização extraordinária e Resgate Antecipado Compulsório. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- g) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- h) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- i) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Empreendimento: Existe o risco do Empreendimento ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo acarretar, dessa forma, a rescisão do Contrato de Locação Atípica, cujos Créditos Imobiliários representam o lastro dos CRI. Nessa hipótese, os valores a serem pagos pela companhia seguradora ou pelo poder público, a título de indenização, poderão não ser suficientes para pagar a totalidade do saldo devedor dos CRI em circulação;
- j) Risco relativo ao atraso das obras do Empreendimento: Os Créditos Imobiliários referem-se aos créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação Atípica, o qual, por sua vez, refere-se à locação do Empreendimento, atualmente em construção pela BW 1. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra, a BW 1, na qualidade de vendedora do Empreendimento pronto e acabado ao Cedente, assumiu perante o Cedente a responsabilidade de entregar as obras para aceite das Devedoras nos mesmos prazos pactuados com estas pelo Cedente no Contrato de Locação Atípica, ficando a BW 1 responsável, perante o Cedente, por qualquer atraso nas obras do Empreendimento que não decorram de caso fortuito ou força maior, tendo, inclusive, se obrigado a indenizar a Cedente (i) no montante correspondente à Resolução Parcial

da Cessão, na hipótese não ser verificada a entrega das obras do Empreendimento e/ou seu aceite pelas Devedoras até o dia 14 de agosto de 2015, e (ii) no montante correspondente à Recompra Compulsória ou à Multa Indenizatória, conforme o caso, na hipótese de não ser verificada a entrega das obras do Empreendimento e/ou seu aceite pelas Devedoras até o dia 13 de agosto de 2016. Assim, na hipótese de atraso nas obras do Empreendimento a partir de 14 de agosto de 2015, a capacidade de pagamento dos CRI estará vinculada à capacidade de pagamento da BW 1 e da BW Properties, bem como o repasse de tais valores pelo Cedente à Emissora. O descumprimento das obrigações de pagar poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;

- k) Risco de contingências ambientais: As contingências ambientais relativas ao imóvel onde está sendo realizado o Empreendimento foram objeto de análise pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e pela Prefeitura do Município de São Paulo, conforme Parecer Técnico/CETESB n.º 33100779, de 13/10/2011 (processo n.º 33/00456/11) e Parecer Técnico n.º 160/GTAC/2011, de 02/12/2011, do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - Divisão Técnica de Licenciamento Ambiental - Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas da Municipalidade, cujo resultado permite à BW 1, na qualidade de vendedora do Empreendimento pronto e acabado ao Cedente, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, assegurar ao Cedente e este, por sua vez, assegurar à Emissora, que tais contingências não impedem a realização do Empreendimento e sua entrega às Devedoras no prazo e condições estabelecidos no Contrato de Locação Atípica e normal utilização do Empreendimento. Dessa forma, na hipótese de ser verificado qualquer impacto das contingências ambientais acima descritas no Empreendimento, com reflexos na data de entrega e aceite das obras do Empreendimento, por qualquer motivo, a BW 1 e a BW Properties serão responsáveis por pagar ao Cedente, e este pagar à Emissora, os valores correspondentes à Resolução Parcial da Cessão, da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória. O descumprimento das obrigações de pagar do Cedente, inclusive em razão do não recebimento dos valores correspondentes junto à BW 1 ou à BW Properties, poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;
- l) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

19.2. 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.

19.3. 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.

19.4. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral.

19.5. 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 dos 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 e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações a eles transmitidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante as Devedoras, as Fiadoras e/ou o Cedente, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI, às Devedoras, às Fiadoras e/ou ao Cedente,.

19.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n° 28/03, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei n.º 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

20.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes no preâmbulo deste Termo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo serão regidos e interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Compromisso Arbitral: Se qualquer controvérsia, conflito ou divergência de qualquer natureza surgir em relação a este Termo, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para resolver o conflito.

21.2.1. Para essa finalidade, qualquer das Partes poderá notificar a outra de seu desejo de dar início ao procedimento contemplado no item 21.2.2 abaixo (“Notificação de Conflito”), a partir do qual as partes deverão reunir-se para tentar resolver tal conflito por meio de discussões amigáveis e de boa fé.

21.2.2. Exceto se de outro modo estabelecido neste Termo, caso as partes não encontrem uma solução dentro de um período de 30 (trinta) dias após a entrega da Notificação de Conflito de uma parte à outra, então o conflito deverá ser resolvido por arbitragem, conforme disposto abaixo.

21.3. Compromisso Arbitral: Todo conflito que vier a ser decidido por arbitragem, deverá obedecer os termos da Lei n.º 9.307/96, de acordo com as disposições adiante.

21.3.1. A arbitragem será submetida à Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem (“Câmara”) de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara (“Regulamento da Câmara”).

21.3.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros (“Tribunal Arbitral”), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

21.3.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

21.3.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral,

ou (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Termo, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Termo, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

21.3.5. A parte que resistir à instituição da arbitragem, negando-se a assinar o compromisso arbitral, além de ficar sujeita à ação prevista no art. 7º da Lei nº 9.307/96, pagará à outra, a título de multa penal, a quantia equivalente a 2% (dois por cento) do valor em disputa, limitado a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devidamente atualizado de acordo com a variação do IGP-M/FGV, além das custas e honorários advocatícios fixados na condenação.

21.3.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

21.3.7. As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

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

São Paulo-SP, 18 de junho de 2012.

(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)