

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DA 9ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**FORTESEC**  
securitizadora



**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70

---

*[Handwritten signature]*

## ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO .....	4
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES .....	29
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	29
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....	33
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	37
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI .....	37
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI .....	42
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS .....	48
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	53
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	57
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	64
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI .....	75
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	79
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	82
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE .....	85
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	86
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO .....	90
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	98
CLÁUSULA XVIII – DISPOSIÇÕES GERAIS .....	99
CLÁUSULA XIX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	100
ANEXO I .....	105
ANEXO II .....	108
ANEXO III .....	111
ANEXO IV .....	112
ANEXO V .....	113
ANEXO VII .....	115

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 9ª SÉRIE  
DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, localizada na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (“CRI”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414/04”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

## CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

- “Agente Arrecadadora”:
- a Devedora, abaixo definida ou quem vier a substituí-la;
- “Agência de Rating”:
- a Austin, agencia responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores;
- “Agente Fiduciário”:
- a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- “Agente Registrador”:
- a Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06;
- “Alfa Urbanismo”:
- a Alfa Urbanismo Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.598.819/0001-41, com sede à Rua 1129, nº 82, Qd. 237, Lt. 26, sala 10, 1º andar, Setor Marista, CEP 74175-140, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás;
- “Alienação Fiduciária de Quotas”:
- a alienação fiduciária das quotas da Devedora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em*

*Garantid*”, firmado nesta data, entre a Devedora, a Emissora, o Sr. Fernando, o Sr. Darci, o Sr. José, a Sra. Cicera, o Sr. Nielsen, a Espaço Participações, a Ideia Propaganda e a Alfa Urbanismo (“Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas”);

“Amortização(ões) Programada(s)”:

a amortização programada dos CRI nos termos do item 6.4 deste Termo de Securitização;

“Anexos”:

os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

“Assembleia Geral” ou “Assembleia”:

a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;

“Assessor Jurídico”:

Bicalho e Mollica Advogados, sociedade de advogados com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 11º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.677.275/0001-76;

“Atualização Monetária”:

a variação do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde que positiva e, caso a variação seja negativa, deve ser desconsiderada;

“Aval”:

a garantia pessoal prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB;

“Avalistas”:

a Sra. Cicera, a Ideia Propaganda, a Alfa Urbanismo, a Espaço Participações, o Sr. Fernando, o Sr. Darci, o Sr. Jose e o Sr. Nielsen, quando denominados em conjunto;

- “Aviso de Recebimento”: o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
- “BACEN”: o Banco Central do Brasil;
- “Banco Liquidante”: o Banco Itaú Unibanco S.A., contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da CETIP, nos termos do item 4.9, abaixo;
- “Boletos Bancários”: significam os boletos bancários enviados aos Compradores para fins de pagamentos relativos aos Direitos Creditórios, os quais indicarão a respectiva Conta Arrecadadora;
- “Boletim de Subscrição”: o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão CRI;
- “Brasil” ou “País”: a República Federativa do Brasil;
- “Câmara Arbitral”: o Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo – AmCham;
- “Cartório de Registro de Imóveis ou Cartório”: o registro de imóveis da comarca de Porto Nacional/TO, onde estão localizados os Lotes;

“CCB”: a Cédula de Crédito Bancário nº Buena01, emitida pela Devedora nesta data, em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento e conclusão das obras do Lotçamento, em sua parte residencial, bem como outros empreendimentos residenciais do grupo econômico da Devedora, com aval dos Avalistas;

“CCI”: a Cédula de Crédito Imobiliário Integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB;

“CDBs”: Os certificados de depósito bancário, a serem emitidos pelo Itaú Unibanco S/A ou Bradesco S/A;

“Cedente”: a Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, cedente dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão;

“Certificados de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI”: são os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Emissora, na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e distribuídos pelo Coordenador Líder mediante oferta pública com esforços restritos de distribuição, a investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, os quais tem lastro nos

Créditos Imobiliários representados por CCI;

“Cessão Fiduciária”:

a cessão fiduciária presente e futura da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes da comercialização presente e futura dos lotes do Loteamento a que faz jus em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda dos Lotes, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“CETIP”:

a CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 10º e 11º andares, Centro, CEP 20031-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91;

“CETIP21”:

o módulo de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela CETIP;

“CMN”:

o Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ/MF”:

o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“Código Civil”:

a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Código de Processo Civil”:

a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada;

“COFINS”:

a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

- “Compradores”: são as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Lotes e que celebraram de tempos em tempos Compromissos de Compra e Venda com a Devedora, devedores dos Direitos Creditórios;
- “Compromissos de Compra e Venda”: são os *“Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Lotes”*, atuais e que venham a ser celebrados, por meio dos quais os Compradores adquiriram da Devedora os Lotes do Loteamento;
- “Condições Precedentes”: são as condições precedentes previstas no parágrafo quinto da Cláusula 02 da CCB e na cláusula 2.2.2. do Contrato de Cessão, às quais o desembolso do Financiamento Imobiliário está condicionado ao seu prévio cumprimento;
- “Conta Arrecadadora”: a conta corrente arrecadadora, mantida no Banco Itaú, Agência nº 0869, Conta nº 12549-2, de titularidade da Emissora, por meio das quais serão arrecadados todos os recursos recebidos dos Compradores, cujas funções estão detalhadas na cláusula 4.5 do Contrato de Cessão;
- “Conta de Livre Movimentação”: a conta corrente nº 20.972-4, agência 2397, no Banco Bradesco, de livre movimentação e de titularidade da Devedora;
- “Conta Centralizadora”: a conta corrente mantida no Banco Itaú , Agência nº 0869, conta corrente nº 12550-0, de titularidade da Emissora, na qual serão depositados: os recursos dos Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva e os Direitos Creditórios, os quais encontram-se segregados do restante

do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;

“Contas do Patrimônio Separado”:

a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora, quando referidas em conjunto;

“Contrato de Cessão”:

“*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” firmado nesta data, entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora e dos Avalistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, foram cedidos pela Cedente à Emissora, e os Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente pela Devedora à Emissora entre outras avenças;

“Contrato de Distribuição”:

“*Contrato de Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*” firmado nesta data, entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder;

“Coordenador Líder”:

a Geração Futuro Corretora de Valores S.A., sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 -12º andar, Grupo 1201-B, Bairro Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

“CPE/MF”:

o Cadastro de Pessoas Físicas, do Ministério da Fazenda;

“Créditos do Patrimônio”

a composição do Patrimônio Separado representada (i)

Separado”:

pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos Direitos Creditórios; (iii) pelo Fundo de Reserva; e (iv) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens “i” a “iii”, acima, conforme aplicável;

“Créditos Imobiliários”:

(i) os créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, que compõem o lastro dos CRI, ao qual estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, cujas principais características estão descritas no Anexo I deste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Devedora, e os que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora, ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes,

descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;

“Crêterios de Elegibilidade”:  
os Crêterios de elegibilidade aplicáveis aos Direitos Creditórios, nos termos da cláusula 4.2 do Contrato de Cessão;

“CSLL”:  
a Contribui o Social sobre o Lucro Líquido;

“CVM”:  
a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data-Base da Cessão”:  
a data de 30 de novembro de 2015;

“Data da Primeira Integraliza o”:  
a data em que ocorrer a primeira integraliza o dos CRI pelos respectivos subscritores;

“Data(s) de Amortiza o Programada”:  
as datas indicadas na Tabela Vigente constante do Anexo II ao presente, em que estão previstas para ocorrer as Amortiza es Programadas;

“Data de Aniversário”:  
todo dia 20 (vinte) de cada mês;

“Datas de Concilia o”:  
conforme o disposto na cláusula 5.3 do Contrato de Cessão;

“Data de Emissão”:  
a data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de 11 de 2015;

“Data de Pagamento da Remunera o”:  
as datas para pagamento da Remunera o, conforme indicadas no Anexo II;

“Data de Vencimento”:  
a data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 20 de 12

de 2023;

“Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários”:

a data de vencimento efetiva da CCB, qual seja, 15 de 12 de 2023;

“Decreto 6.306”:

o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;

“Despesas”:

todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização e no item 8 do Contrato de Cessão;

“Despesas do Patrimônio Separado”:

(i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;

(ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;

(iii) as despesas com gestão dos Direitos Creditórios com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento,

auditoria jurídica e financeira de contratos e implantação de carteira;

(iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral de titulares dos CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

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

(ix) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

- (x) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e
- (xiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

“Devedora”:

a Buena Vista Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.114/0001-54, com sede à Qd. 103 Sul, Rua SO 11, lote 15, sala 10, Plano Diretor Sul, Cep: 77015-034, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins;

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:

qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional;

“Direitos Creditórios”:

os direitos creditórios, presentes e futuros, devidos por Compradores e titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, em razão da celebração de Compromissos de Compra e Venda referentes aos Lotes do Loteamento, cedidos fiduciariamente à Emissora nos termos da

cláusula 4.1. do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas;

“Direitos Creditórios Futuros”: os Direitos Creditórios Futuros decorrentes de novos Compromissos de Compra e Venda dos Lotes que venham a ser celebrados após a data de assinatura do Contrato de Cessão;

“Direitos Creditórios Inadimplidos”: quaisquer Direitos Creditórios não pagos pelos respectivos Compradores, ainda que se refiram a uma única parcela ou parte dela, em atraso por período superior a 90 (noventa) dias consecutivos. Os Direitos Creditórios não pagos por período inferior serão considerados meramente em mora e não integrarão a presente definição de Direitos Creditórios Inadimplidos para os fins do presente Termo de Securitização;

“Documentos Comprobatórios”: significam os Compromissos de Compra e Venda em nome dos Compradores relativos a todas as vendas de Lotes, que comprovam a existência, validade e exequibilidade dos Direitos Creditórios, assim como qualquer outro documento a eles acessórios, nos termos do Contrato de Cessão;

“Documentos da Operação”: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição; (vii) o Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas; e (viii) a Hipoteca;

“Emissão”: a presente emissão dos CRI da 9ª Série da 1ª Emissão da

Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários;

“Emissora” ou “Securizadora”: a Forte Securizadora S.A., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Escritura de Emissão de CCI”: o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritura*”, celebrado nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI;

“Escriturador”: a Itáú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

“Espaço Participações e Empreendimentos”: a Espaço Participações e Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.324.108/0001-56, com sede à Qd. 401 Sul, Avenida Teotonio Segurado, conjunto 01, lote 17, sala 407, 4º andar, Plano Diretor Sul, CEP 77015-550, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins;

“Eventos de Vencimento Antecipado”: os eventos descritos na cláusula 9.1. do Contrato de Cessão, em que a Emissora declarará antecipadamente vencidos no âmbito da Operação os Créditos Imobiliários e exigirá a imediata quitação pela Devedora, indicados na Cláusula VII deste Termo de Securitização;

“Financiamento Imobiliário”: financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação

no desenvolvimento do Loteamento, em sua parte residencial, bem como outros empreendimentos residenciais do grupo econômico da Devedora, conforme descrito na cláusula 1.1.1. do Contrato de Cessão;

“Fundo de Reserva”: tem o significado descrito nas cláusulas 6.2 e seguintes do Contrato de Cessão;

“Fluxo de Pagamento”: o Fluxo de Pagamento da CCB, nos termos do Anexo I da CCB;

“Garantias”: (i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Hipoteca; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Hipoteca”: a hipoteca do Imóvel, formalizada nos termos da “*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*” lavrada nesta data entre a Devedora e a Emissora;

“Ideia Propaganda e Marketing”: a Ideia Propaganda e Marketing EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.059.005/0001-06, com sede à Rua Folha 17, Quadra 19, lote 01, apto 01, Nova Marabá, CEP 68505-460, na Cidade de Marabá, Estado do Pará;

“IGP-M”: o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na sua ausência, qualquer índice que venha a substituí-lo;

“Imóvel”: o imóvel objeto da matrícula nº 55.950, do Cartório de

Registro de Imóveis de Porto Nacional, Estado do Tocantins, localizado na cidade de Porto Nacional, Estado de Tocantins onde será desenvolvido o Loteamento;

“Instituição Custodiante da CCI”:

a Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06;

“Instrução CVM 28/83”:

a Instrução nº 28, emitida pela CVM em 23 de novembro de 1983, conforme alterada;

“Instrução CVM 414/04”:

a Instrução nº 414, emitida pela CVM em 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM 476/09”:

a Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM 539/13”:

a Instrução nº 539, emitida pela CVM em 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“Instrução CVM 554/14”:

a Instrução nº 554, emitida pela CVM em 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

“Investidores” ou “Titulares de CRI”:

os investidores que sejam titulares de CRI;

“Investidores Profissionais”:

investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539/13;

“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução da CVM nº 539/13;
“ <u>Investimentos Autorizados</u> ”:	os investimentos nos quais poderá ser aplicado o saldo da Conta Centralizadora, conforme definidos na cláusula 6.2.1.1 do Contrato de Cessão;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA</u> ”:	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IPTU</u> ”:	o Imposto Predial Territorial Urbano;
“ <u>IRRF</u> ”:	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>IRPJ</u> ”:	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>Lei nº 6.766/79</u> ”:	Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.981</u> ”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.514</u> ”:	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme

alterada;

“Lei das Sociedades por Ações”: a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Loteamento”: O Loteamento a seguir, nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora:

denominado “Loteamento Residencial Buena Vista”, aprovado pela Prefeitura de Porto Nacional, pelo Decreto Municipal de Aprovação de Loteamento nº 0621/2013 de 10/09/2013, conforme R.2, com as características abaixo:

- (a) matrícula: 55.950 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional-TO;
- (b) data de aprovação: 10/09/2013;
- (c) área total loteada: 672.359,53m<sup>2</sup>;
- (d) nº de lotes: 1.241.

“Lote(s)”: a totalidade dos lotes integrantes do Loteamento, conforme especificados no Anexo VII do Contrato de Cessão, comercializados ou a serem comercializados por meio dos Compromissos de Compra e Venda;

“MDA”: Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

“Montante Mínimo”: até o vencimento final dos Créditos Imobiliários e adimplemento das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar a movimentação de Direitos Creditórios na Conta Arrecadadora, em cada mês de referência, em

montante correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) dos recursos financeiros esperados para o pagamento do Fluxo de Pagamento para o mês em referência, bem como garantir que o Somatório do Saldo Devedor dos Direitos Creditórios, em cada aniversário anual da assinatura deste Instrumento, seja superior a 180% (cento e oitenta por cento) do Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários, calculado pela Taxa de Desconto para Pré-Pagamento;

“Obrigações Garantidas”:

correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos, (ii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora neste Instrumento, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento da Ordem de Aplicação de Recursos, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos;

“Oferta”:

a distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476/09, a qual (i) é destinada aos investidores descritos no item 4.2.1. deste

Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não dependerá de prévio registro perante a CVM;

“Ônus”:

quaisquer (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos, (ii) promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios acima descritos, e/ou (iii) quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários;

“Operação”:

a operação de cessão dos Créditos Imobiliários, a serem representados por CCI, que serão vinculados a uma emissão de CRI, bem como todos os procedimentos correlatos contemplados no Contrato de Cessão;

“Ordem de Aplicação de Recursos”:

tem o significado descrito nos termos da cláusula 5.2 do Contrato de Cessão;

“Patrimônio Separado”:

o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, composto pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Garantias; e (iv) valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de

administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas do Patrimônio Separado;

“Período de Capitalização”:  
o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

“PIS”:  
a Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Prazo Máximo de Colocação”:  
conforme indicado no item 4.4.1.;

“Preço Global de Cessão”:  
tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;

“Preço de Integralização”:  
o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;

“Reforço”:  
tem o significado descrito nos termos da cláusula 7.2 e subitens do Contrato de Cessão;

“Regime Fiduciário”:  
o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o

Fundo de Reserva, as Garantias e os valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, as Garantias e os valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;

“Remuneração”:

os CRI renderão juros remuneratórios correspondentes a 16,2500% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 dias (trezentos e sessenta) dias, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive);

“Resgate Antecipado”:

o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;

“Saldo Devedor”:

o saldo devedor não amortizado dos Créditos Imobiliários, (i) acrescido dos juros remuneratórios constantes do Financiamento Imobiliário, exceto a atualização monetária futura, e (ii) calculado com base no valor e na data de vencimento de cada uma das parcelas do Financiamento Imobiliário, informados nos arquivos remessas à Emissora; trazido a valor presente utilizando-se para tanto da Taxa de Deságio;

“Somatório do Saldo Devedor”: significa o somatório do valor das parcelas a vencer contidas nos respectivos Compromissos de Compra e Venda, exceto a atualização monetária futura, e com base no valor e vencimento de cada uma das parcelas dos respectivos Compromissos de Compra e Venda, informadas nos arquivos remessas à Emissora e trazido a valor presente utilizando-se para tanto da Taxa de Desconto para Pré-Pagamento;

“Servicer”: a Conveste Serviços Financeiros Ltda. - ME, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.684.227/0001-21, com sede à Primeira Avenida, Qd 01-B, Lt 24, Centro Empresarial Village (Cidade Empresarial), Bairro Vera Cruz, CEP 74934-600, no município de Aparecida de Goiânia - GO;

“Sra. Cicera”: a Sra. Cicera Barbosa da Silva, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2000029182469 SSP – CE, inscrita no CPF/MF sob nº 311.510.003-53, residente e domiciliada na Quadra 106 Sul, Alameda 16, nº 8, Plano Diretor Sul, CEP 77.020-084, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins;

“Sr. Darci”: o Sr. Darci Garcia da Rocha, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 863.222 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 525.847.558-15, residente e domiciliado na Quadra 306 Sul, Alameda 01 Lote 5 Condomínio Mabeli, casa 01 Plano Diretor Sul, CEP 77021-050, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins;

- “Sr. Fernando”: o Sr. Fernando Ibere Nascimento Junior, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1068980 SSP/TO, inscrito no CPF/MF sob nº 213.777.268-00, residente e domiciliado na Avenida JK ACNO 1, conjunto 1, lote 12, Centro, CEP 77.001-014, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins;
- “Sr. Jose”: o Sr. Jose Eduardo Sampaio, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 15.151.510-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 055.848.818-80, residente e domiciliado na Quadra 404 Sul, Alameda 07 Lote 8-A, Plano Director Sul, CEP 77.021-614, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins;
- “Sr. Nielsen”: Nielsen Vitorino de Paiva, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 23.079 SSP – TO, inscrito no CPF/MF sob nº 576.010.031-91, residente e domiciliado na Quadra 110 Sul, Av. JK, Lt 23, casa 03, CEP 77.020-124, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins;
- “Taxa de Administração”: a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;
- “Taxa de Deságio”: 16,2500% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;
- “Taxa de Desconto para Pré- a taxa de desconto de 8,60% (oito inteiros e sessenta

<u>Pagamento</u> ”:	centésimos por cento) ao ano, de forma capitalizada via juros compostos, para trazer a valor presente as parcelas mensais a vencer dos Direitos Creditórios que forem objeto de pré-pagamento;
<u>“Termo de Liberação de Garantia</u> ”:	o termo a ser enviado ao Cartório, nos termos do modelo constante do Anexo VIII do Contrato de Cessão, quando da liberação da Hipoteca, conforme previsto na cláusula 6.4.6 do Contrato de Cessão;
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização</u> ”:	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
<u>“Valor Nominal Unitário</u> ”:	na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 306.666,67 (trezentos e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos);
<u>“Valor Total da Emissão</u> ”:	na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos);

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Para efeitos de prorrogação de prazo será considerado o dia útil subsequente aos dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que a Emissora é sediada ou em âmbito nacional, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora, realizada em 18 de abril de 2013 e cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 162.463/13-3, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

## **CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES**

2.1. Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Instituição Custodiante da CCI, que assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente.

2.2. Os CRI serão objeto da Oferta.

2.3. Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, são apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante da CCI, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado pela CETIP; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e custódia eletrônico dos CRI realizados através da CETIP.

## **CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI a que estão vinculados, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I, nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414/04, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos), na data de emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.3. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.

3.4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

### Custódia

3.5. A via negociável da CCB referentes aos Créditos Imobiliários, bem como uma via da Escritura de Emissão de CCI deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante da CCI, que verificará, entre outros aspectos, os poderes dos signatários da Escritura de Emissão de CCI, as autorizações societárias necessárias para a celebração da Escritura de Emissão de CCI, a compatibilidade das características dos Créditos Imobiliários com a CCI, a utilização dos recursos da CCB pela Devedora nos termos do próprio documento, bem como a formalização da CCB e dos Compromissos de Compra e Venda nos termos da legislação aplicável.

### Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários será emitida pela Emissora a partir da implementação das Condições Precedentes descritas na CCB. A Cedente cederá à Emissora os Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Preço Global de Cessão conforme Contrato de Cessão no valor de R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos), na data de liquidação dos CRI.

3.6.1. A Cedente autorizou a Emissora a reter os recursos necessários para pagamento de: (i) todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da emissão de CRI, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante da CCI, do Coordenador Líder e da Emissora; (ii) o montante que será utilizado pela Securitizadora para constituir parcialmente o Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora; e (iii) os valores devidos pela Devedora em razão da formalização do Contrato de Cessão e da CCB, nos termos do Contrato de Cessão e da CCB. Não obstante, todas as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação e viabilização da operação deverão ser previamente submetidos e aprovados pela Devedora, sob pena de não poderem ser quitados com os recursos do Preço Global de Cessão.

3.6.2. Os recursos que sobejarem, após o pagamento das despesas, na forma descrita na cláusula 3.6.1 acima, com o valor do Preço Global de Cessão, serão depositados na Conta de Livre Movimentação da Devedora.

3.7. Efetuado o pagamento do Preço Global de Cessão, os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

3.8. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão e da CCB.

3.8.1. Os Créditos Imobiliários serão creditados na Conta Centralizadora com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência à data de vencimento dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão e da CCB.

#### Cobrança dos Créditos Imobiliários

3.9. A arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão efetuados inicialmente pela Emissora ou por terceiro por ela contratado para tanto.

3.10. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, competirá à Emissora:

- (i) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da CCB;
- (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, dando quitação;
- (iii) a emissão dos termos de liberação de garantias, sob a ciência, se for o caso, do agente fiduciário da emissão de CRI, quando encerrados os compromissos contratuais; e
- (iv) a atividade de acompanhamento e cobrança dos valores devidos pela Devedora nos termos da CCB.

#### Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado

3.11. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora da CCB, e nos Avalistas, na qualidade de avalistas da CCB.

## CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 9ª;
- c) Quantidade de CRI: 30 (trinta);
- d) Valor Global da Série: R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos) na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 306.666,67 (trezentos e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), na Data de Emissão;
- f) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de janeiro de 2016;
- g) Prazo de Amortização: 96 (noventa e seis) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de janeiro de 2016 e o último em 20 de dezembro de 2023, na Data de Vencimento Final;
- h) Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16,2500% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive);
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II a este Termo (“Anexo II”);
- j) Atualização Monetária: Mensal pelo IPCA;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- m) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 30 de novembro de 2015;
- o) Local de Emissão: Goiânia – GO;

- p) Data de Vencimento: 20 de dezembro de 2023; e
- q) Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

### Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09. A Emissão não será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”). Ainda, nos termos do artigo 1º, §2º e do Capítulo V do Código ANBIMA, as informações da Oferta Pública serão enviadas à ANBIMA, observando-se o disposto nas normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539/13, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores profissionais; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM 539/13 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI da presente Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição e da Declaração de Investidor Profissional, atestando que estão cientes de que:

- (i) a oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) devem possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por meio de termo próprio, nos moldes do Anexo VII a este Termo de Securitização; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

4.4. A Oferta será encerrada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

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

4.5. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

4.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

### Destinação de Recursos

4.6. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente do Preço Global de Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.7. Os recursos obtidos pela Devedora serão por ela utilizados, para aplicação no desenvolvimento e conclusão das obras do Loteamento, em sua parte residencial, bem como outros empreendimentos residenciais do grupo econômico da Devedora.

### Escrituração

4.8. Os CRI serão registrados, pela Emissora, para fins de depósito eletrônico e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na CETIP, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP, nos termos do item 2.4, acima, de acordo com contrato de escrituração.

4.9. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela CETIP, em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de depósito eletrônico constante da CETIP, considerando que o depósito eletrônico dos CRI esteja na CETIP.

### Banco Liquidante

4.10. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso, nos termos da cláusula 2.4, acima.

## CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição na forma do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 3.6, acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado no mesmo ato de sua subscrição, observadas as Condições Precedentes.

## CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

### Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 9ª Série será calculado nos termos dos itens 6.1.1. e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI da 9ª Série, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculada *pro rata temporis* por dias corridos, a partir da Data da Primeira Integralização. O produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao valor nominal unitário.

6.1.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SD_{mant} \times C,$$

onde:

SDa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Valor Nominal Unitário de emissão, após amortização ou atualização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: se o desembolso ocorrer em março, será utilizado o índice base do IPCA de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{act}}, \text{ ou } (1 + VA)^{\frac{dcp}{act}}, \text{ em que:}$$

NI<sub>k</sub> = Valor do número índice do IPCA, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário, inclusive; caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA;

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número índice do IPCA anterior ao NI<sub>k</sub>;

VA = Caso o número índice NI<sub>k</sub> ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes da referida Data de Pagamento, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês em referência NI<sub>k</sub>. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior exclusive, o que ocorrer por último, e data de cálculo inclusive, o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro.

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

### Remuneração

6.2. A partir da Data da Primeira Integralização, os CRI farão jus à Remuneração, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, equivalentes a 16,2500% (dezesesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano base 360 dias, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1)$$

Em que:

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

$SDa$  = Conforme definido acima;

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

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

em que:

$i = 16,2500\%$ ;

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior exclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Pagamento da Remuneração inclusive, sendo dct um número inteiro.

6.3. As Datas de Pagamento da Remuneração ocorrerão nas datas indicadas na Tabela Vigente constante do Anexo II, até a Data de Vencimento.

#### Amortização

6.4. As Amortizações Programadas dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas Datas de Amortização Programada indicadas na Tabela Vigente do Anexo II:

$$AM_i = SDA \times TA, \text{ em que:}$$

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

6.4.1. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI exclusivamente imputado à Emissora, serão devidos pela

Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

6.4.2. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da data de vencimento. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.5. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA, os Titulares dos CRI concordam que a Emissora utilize, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IGP-M.

6.6. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será a tabela descrita no Anexo II e poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento, em função da ordem de pagamento prevista no item 8.12 abaixo, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e amortizações extraordinárias nos termos do presente Termo de Securitização.

6.7. Após a Data de Primeira Integralização, cada CRI terá seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, resgate, calculado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, com base na respectiva Atualização Monetária e Remuneração aplicável.

6.8. Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo seu saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

## CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

### Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora, nos termos da CCB, deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu valor unitário (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo devedor à época, caso seja Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, observado os termos e limites definidos no item 7.4. abaixo, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova Tabela Vigente, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

7.4. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, no caso de Amortização Extraordinária, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a CETIP, sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência à data pretendida para este.

7.4.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

#### Vencimento Antecipado

7.5. Verificado qualquer dos eventos abaixo, o vencimento antecipado dos CRI poderá ser declarado (“Evento de Vencimento Antecipado”):

- i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na CCB, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias úteis da data em que se tornou devida ou de qualquer obrigação pecuniária acessória não sanada no prazo de 5 (cinco) dias úteis da notificação enviada à Devedora;
- ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada);
- iii) decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas; pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelos Avalistas; deferimento do pedido de falência da Devedora e/ou dos Avalistas formulado por terceiros não elidido no prazo legal, deferimento do pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou dos Avalistas; ou liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou dos Avalistas;
- iv) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou do respectivo Avalista, conforme o caso, o que for menor, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data em que a Devedora e/ou os Avalistas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em

processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelos Avalistas no prazo supra mencionado;

- v) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos bens móveis e imóveis objeto, direta ou indiretamente das Garantias e não seja obtida a liberação de qualquer desses gravames, no prazo de 30 (trinta) dias úteis seguintes a qualquer desses eventos, ou no respectivo prazo legal, o que ocorrer primeiro, desde que a Devedora ou os garantidores não tenham realizado a substituição ou reforço das Garantias, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos;
- vi) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora ou contra os Avalistas, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou a 2% (dois por cento) do seu patrimônio líquido, o que for menor, ou seu valor equivalente em outras moedas;
- vii) caso a Devedora e/ou os Avalistas transfiram ou por qualquer forma cedam ou prometam ceder a terceiros os direitos e obrigações assumidos nos termos na CCB;
- viii) venda ou transferência de ativos relevantes da Devedora e/ou dos Avalistas, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, de valor superior ao equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, o que for menor, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto com o consentimento prévio por escrito da Emissora, ou seu cessionário. Excetua-se a venda ou

transferência de ativos relevantes do Sr. Fernando que não afetem o risco de crédito da Operação;

- ix) não cumprimento de qualquer das obrigações assumidas no âmbito das Garantias, respeitando eventuais prazos de cura estabelecidos nos referidos contratos;
- x) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na CCB e/ou nos Documentos da Operação, respeitando eventuais prazos de cura estabelecidos nos referidos contratos;
- xi) declaração de vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora ou dos Avalistas, decorrente de inadimplemento de obrigação de pagar qualquer valor referente a obrigações pecuniárias não decorrentes da CCB cujo valor individual ou agregado seja superior ao equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Devedora, o que for menor;
- xii) caso as Garantias sejam objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que, a critério da Emissora, afete o exercício de qualquer de seus direitos relativos ao Aval ou às Garantias, desde que tal decisão, sentença ou acórdão não seja revertido em sua plenitude no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a respectiva parte tenha sido devidamente intimada da referida decisão, e ainda, desde que a Devedora ou seus garantidores não tenham realizado a substituição ou reforço das Garantias, em forma e substância satisfatórias à Emissora;

- xiii) redução de capital da Devedora sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;
- xiv) alteração do objeto social da Devedora sem o consentimento prévio da Emissora, sendo que tal consentimento somente poderá ser negado pela Emissora, na hipótese de tal alteração implicar em modificação substancial no setor de atuação da Devedora;
- xv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- xvi) se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que, a critério da Emissora, ou seu cessionário, desde que devidamente justificado, possa afetar o Aval ou as Garantias, caso estes não sejam reparados em 30 (trinta) dias úteis;
- xvii) modificação do controle societário efetivo, direto ou indireto, da Devedora;
- xviii) cisão, fusão ou ainda, incorporação da Devedora sem a prévia anuência da Emissora, exceto se a fusão, cisão ou incorporação tiver como objeto sociedade na qual os Avalistas detenha o controle, direto ou indireto, isoladamente;
- xix) caso qualquer das declarações prestadas pela Devedora na CCB provarem-se falsas, incorretas ou enganosas;
- xx) caso a Devedora e/ou os Avalistas não disponibilizem à Emissora, no todo ou em partes, os seguintes documentos: (i) Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; (ii) Certificado de Regularidade

da Situação perante o FGTS, expedida pela CEF; (iii) Certidão de Débitos, expedida pela Fazenda Estadual; (iv) Certidão de Débitos Mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal (Dívida Ativa do Município); (v) Certidão dos Distribuidores de Ações Cíveis e de Família; (vi) Certidão dos Distribuidores de Pedidos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial; (vii) Certidão dos Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais; (viii) Certidão dos Distribuidores Criminais e Ações Criminais; (ix) Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais; (x) Certidão de Distribuição dos Feitos Trabalhistas de 1º Grau (TRT); (xi) Certidão de Débitos Trabalhistas; (xii) Certidões dos Tabeliães de Protesto de Letras e Títulos; (xiii) Certidão de inquéritos civis expedida pelo Ministério Público Estadual; e (xiv) outros documentos que comprovem a regularidade da Devedora, dos Avalistas e do Loteamento, solicitados pela Emissora, com um intervalo no mínimo anual entre cada solicitação. Caberá a Devedora e/ou os Avalistas, arcar com as despesas relativas aos emolumentos que se originarem das mencionadas certidões e documentos, bem como com honorários de despachante e

xxi) caso a Emissora venha a solicitar, por escrito, informações e/ou esclarecimentos a respeito de apontamentos que constem ou que venham a constar em qualquer das certidões mencionadas no “xx” acima, sem que a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, apresentem os respectivos esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da solicitação.

7.5.1. Os CRI vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificado um evento descrito em qualquer dos itens “i”, “ii”, “iii”, “iv”, “v”, “vi”, “vii” ou “viii” acima.

7.5.2. A decretação do vencimento antecipado dependerá de prévia deliberação de Assembleia Geral dos titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, caso seja verificado um Evento de Vencimento Antecipado descrito em qualquer dos itens “ix”, “x”, “xi”, “xii”, “xiii”, “xiv”, “xv”, “xvi”, “xvii”, “xviii”,

“xix”, “xx”, ou “xxi”, acima a Emissora terá 30 (trintas) dias para chamar assembleia de titulares dos CRI e deliberar contrariamente ao vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e dos CRI, de forma que o respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não Automático não acarretará o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Caso não se delibere no prazo supra mencionado, deverá ser realizada nova convocação de assembleia de titulares dos CRI no prazo de 30 (trintas) dias para deliberar contrariamente ao vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e dos CRI, sendo que seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como plena concordância ao vencimento antecipado da dívida, nos termos desta cláusula.

7.5.3. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula XII abaixo poderá deliberar:

- (i) por declarar o Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, autorizando a Emissora a proceder à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, observado, para os respectivos pagamentos pela Emissora, o limite máximo composto pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido); ou
- (ii) pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI, desde respeitado o quórum previsto na Cláusula XII. Caso referida renúncia não seja aprovada, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e deverá enviar notificação à Devedora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da data da declaração, observado o item 7.5.2. acima.

7.5.4. Sem prejuízo do vencimento antecipado, na forma prevista acima, a Devedora deverá comunicar à Emissora, por meio eletrônico, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que tomar conhecimento do evento.

## **CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS**

8.1. Os Créditos Imobiliários que gozarão das Garantias descritas no item 8.2. abaixo não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito

integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, detalhadas nas cláusulas subsequentes: (i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Hipoteca; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos abaixo descritos.

8.3. As Garantias possuem as seguintes características:

#### Aval

8.4. Os Avalistas se constituíram, nos termos do Código Civil, avalistas e principais pagadores de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos.

#### Cessão Fiduciária

8.5. Adicionalmente, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída a Cessão Fiduciária em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão, no qual a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios a que faz jus em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda dos Lotes do Loteamento.

#### Alienação Fiduciária de Quotas

8.6. Adicionalmente será constituída a alienação fiduciária das quotas da Devedora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, firmado entre a Devedora, a Emissora, o Sr. Fernando, o Sr. Darci, o Sr. José, a Sra. Cicera, o Sr. Nielsen, a Espaço Participações, a Ideia Propaganda e a Alfa Urbanismo, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

### Hipoteca

8.7. A hipoteca do Imóvel formalizada nos termos da “*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*” celebrada nesta data entre a Devedora e a Emissora, a qual compreende a totalidade dos Lotes, acrescidos de todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras.

8.8. Nos termos do Contrato de Cessão, as atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Emissora e/ou de quem a Emissora determinar, incluindo-se nessas atividades:

- a) o acompanhamento da evolução dos Direitos Creditórios, observadas as condições estabelecidas na planilha contendo a descrição dos Direitos Creditórios, apurando e informando mensalmente o saldo devedor de cada Direito Creditório;
- b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, na Conta Arrecadadora, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pelos Compradores dos Direitos Creditórios, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado, deles dando quitação;
- c) dar quitação ao Comprador que tenha seu respectivo Direitos Creditórios pago integralmente ou autorizar, em até 5 (cinco) dias úteis após a data da quitação do respectivo Compromisso de Compra e Venda, devendo emitir os termos de quitação quando liquidados todos os compromissos contratuais de um respectivo

Comprador, e os respectivos Termos de Liberação de Garantia, o que deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, bem como nos casos de retrocessões, reaquisições, cessões, substituições de Compradores e demais movimentações de respectivos Direitos Creditórios. Para os fins do aqui disposto, a Emissora outorgará à Devedora a procuração particular constante no Anexo VI ao Contrato de Cessão, a qual terá validade de 1 (um) ano, devendo ser novamente outorgada à Devedora após o seu vencimento, sendo que a Devedora somente poderá declarar a plena, geral e irrevogável quitação, bem como a liberação da específica garantia, aos Compradores, após autorização específica da Emissora para cada caso, a qual poderá ser enviada inclusive por correio eletrônico. Caso a Emissora impugne qualquer ato de quitação ou de liberação realizado pela Devedora, a procuração não terá validade para quaisquer atos praticados pela Devedora e eventual ato praticado será considerado nulo de pleno direito, ficando a Devedora obrigada a praticar todos os atos para impedir que os Compradores formalizem a respectiva liberação; e

- d) o acompanhamento da cobrança realizada pela Devedora.

#### Disposições Comuns às Garantias

8.9. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na CCB e no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independará de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.10. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Avalistas e pela Devedora, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

#### Fundo de Reserva

8.11. Será constituído um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

8.12. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Investimentos Autorizados.

8.13. O Fundo de Reserva será constituído inicialmente no momento do pagamento do Preço Global de Cessão por meio da aplicação da Emissora nos Investimentos Autorizados no valor inicial de R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais), representando 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Fundo de Reserva, que deverá corresponder ao valor de 03 (três) parcelas mensais subsequentes do Fluxo de Pagamento da CCB, devendo os valores remanescentes serem retidos em até 10 (dez) meses, numa proporção de 10% (dez por cento) por mês. Uma vez constituído a totalidade do Fundo de Reserva, nas Datas de Conciliação de cada mês, eventuais montantes deverão ser retidos ou devolvidos à Devedora, conforme o caso, para que o Fundo de Reserva seja sempre equivalente, em cada Data de Conciliação, a 100% (cem por cento) das 03 (três) parcelas mensais subsequentes do Fluxo de Pagamento.

8.14. Caso o valor do saldo do Fundo de Reserva seja igual ou superior ao Saldo Devedor, a Emissora poderá vir a utilizar o saldo do Fundo de Reserva para liquidar antecipadamente a Operação, a seu livre critério ou ainda, caso não realize a liquidação antecipada da Operação, deverá liberar os recursos que excederem ao valor de 100% (cem por cento) do Saldo Devedor para a Devedora.

#### Ordem de Pagamentos

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

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração dos CRI;
- (iii) Amortização Programada dos CRI;
- (iv) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- (vi) Liberação à Conta de Livre Movimentação, apenas na hipótese de que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações perante o CRI (pagamento de Despesas do Patrimônio Separado, encargos e principal).

## **CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Nos termos previstos pela Lei 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as garantias a eles vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Investimentos Autorizados.

9.5. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia na Instituição Custodiante da CCI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante da CCI 1 (uma) via original do Termo de Securitização observado o Contrato de Custódia.

#### Administração do Patrimônio Separado

9.6. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

9.6.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.6.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário.

9.6.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no dia 20 (vinte). Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.6.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.6.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i)

ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.6.6. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.6.7. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários, caso a demanda seja originada por este(s), ou pelo Patrimônio Separado, caso a demanda seja originada pelos Titulares dos CRI, remuneração adicional no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional.

9.6.7.1. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

9.6.7.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

## **CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e nos documentos comprobatórios, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo(s)

devedor(es) dos Créditos Imobiliários e desde que por eles entregues, nos termos da legislação vigente;

- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI; e
  - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
  - (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora dos Créditos Imobiliários, seus eventuais garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
  - (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Reserva, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas

e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b) extração de certidões;
  - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
  - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
  - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei

das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e
- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela CETIP;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xvi) fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;
- (xviii) informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possa ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM;

- (xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xxii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e
- (xxiii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

10.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

10.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

#### **CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414/04 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (vi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado e suas garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução da CVM 28/83, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, por analogia;
- (ix) não possui qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM 28/83, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Instrução CVM 28/83, por analogia:

- (i) proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento;
- (iv) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

- (viii) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como a manutenção de exequibilidade;
- (ix) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (x) intimar a Emissora a diligenciar para reforçar a(s) garantia(s) dada(s), na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora dos Créditos Imobiliários e, também, da localidade onde estejam registradas as garantias;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Geral, auditoria extraordinária na Emissora, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios titulares de CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XII, abaixo;
- (xiv) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório destinado aos titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora dos Créditos Imobiliários, conforme o caso:

- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
- (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
- (c) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
- (d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
- (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento da Remuneração dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora ou Devedora dos Créditos Imobiliários;
- (f) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
- (g) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora e/ou dos Devedora dos Créditos Imobiliários;
- (h) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- (i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;
- (j) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; e

- (k) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
  
- (xvi) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
  - (a) na sede da Emissora;
  - (b) no seu escritório ou no local por ela indicado;
  - (c) na CVM;
  - (d) nas câmaras de liquidação em que os CRI estiverem registrados para negociação; e
  - (e) na instituição que liderou a colocação dos CRI;
  
- (xvii) publicar, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no inciso “(xvi)”, acima;
  
- (xviii) manter atualizada a relação dos titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
  
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
  
- (xx) notificar os titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela

Devedora dos Créditos Imobiliários, de obrigações assumidas nos Documentos da Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

- (a) à CVM;
  - (b) às câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados; e
  - (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar.
- (xxi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (xxii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (xxiii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (xxiv) manter os titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxv) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxvi) divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares de CRI, por meio eletrônico, através do *website* [www.fiduciário.com.br](http://www.fiduciário.com.br), ou via central de atendimento; e

(xxvii) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Reserva, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o dia 31 de dezembro de 2015 e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs ou de reestruturação das condições dos CRIs após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 250,00 (duzentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRIs; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRIs os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização dos CRIs não são considerados reestruturação dos CRIs.

11.5.2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente

aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

11.5.3. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a 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 a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M/FGV, 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.

11.5.6. As parcelas serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; e (v) IR, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos

titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão 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 do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância,

devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.6.1. A Assembleia a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

11.6.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Instrução CVM 28/83.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.

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

11.9. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.10. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos titulares de CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as condições do Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos titulares de CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os titulares de CRI realizem seus créditos; e
- (iv) representar os titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.10.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares de CRI em Circulação. Na hipótese do inciso “(iv)”, será suficiente a deliberação da maioria dos titulares de CRI em Circulação.

11.11. O Agente Fiduciário responde perante os titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI**

12.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação.

12.2.1. A Convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

12.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os titulares de CRI, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

12.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.8. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao Director Presidente ou Director de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da Data de Vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (v) alterações nas características dos eventos de Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária, ou (vi) em alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação.

12.9. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, ou da correção de erros materiais, e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação que não afetem os direitos dos titulares de CRI, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia de titulares de CRI.

12.11. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, independentemente destes causarem prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito dos Créditos Imobiliários.

12.12.1. A Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada no item 12.12, acima, deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Devedora ou Avalistas, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

12.12.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito da CCB e do Contrato de Cessão conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente frente à Devedora ou aos Avalistas no âmbito da CCB e do Contrato de Cessão, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

### **CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia Geral, de um Evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Instituição Custodiante da CCI e Agente Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (viii) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos

contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário neste sentido.

13.2. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1., acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.4. A Assembleia Geral prevista no item 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

13.5. Em referida Assembleia Geral, os titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos titulares de CRI, na Assembleia Geral prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.6.1. Na hipótese do inciso (v) do item 13.1., acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

#### **CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Serão de responsabilidade da Securitizadora, com os recursos do Fundo de Reserva ou, caso este fundo esteja vazio, com recursos do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais previstos neste Termo (“Despesas”):

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;

- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;
- (iii) as despesas com gestão dos créditos imobiliários com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira
- (iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de

Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (ix) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e
- (xiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

14.3. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos titulares do CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste

item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.4. Será constituído um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora para fazer frente às Obrigações Garantidas e ao pagamento das Despesas (abaixo indicadas).

14.5. Os recursos do Fundo de Reserva deverão ser aplicados, pela Emissora, em Investimentos Autorizados, passíveis de liquidação imediata conforme demandado para o pagamento de Despesas.

## CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**Forte Securitizadora S.A.**

At.: Lucas Ribeiro de Almeida

Avenida Olinda, S/N, quadra H4,  
lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes  
Corporate Desing – Torre Comercial  
1, Business Tower, Bairro Park  
Lozandes, Goiânia-GO

Telefone: (62) 4016-7373

Email: [estruturacao@fortesec.com.br](mailto:estruturacao@fortesec.com.br);

[lucas@fortesec.com.br](mailto:lucas@fortesec.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

**Planner Trustee Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.**

At.: Sra. Viviane Rodrigues e/ou Tatiana Lima  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º  
andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132

Telefone: (11) 2172 2628-

E-mail: [vrodriques@planner.com.br](mailto:vrodriques@planner.com.br);

[Tlima@planner.com.br](mailto:Tlima@planner.com.br)

[fiduciario@planner.com.br](mailto:fiduciario@planner.com.br)

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima.

Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

15.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

15.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

15.4. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

16.1. Os titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual

estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

### **Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.3. 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.

16.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.5. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% pela contribuição ao PIS e 4% pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas não se sujeitam a essas contribuições..

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

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, desde 1º de setembro de 2015, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 3º, inciso I, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada pela Medida Provisória nº 675, de 21 de maio de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. Já o ganho de capital auferido na alienação ou cessão de CRI pela pessoa física está sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento) nas alienações até 31 de dezembro de 2015 e, a partir de 1º de janeiro de 2016, às alíquotas de 15% (quinze por cento) sobre os ganhos de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), de 20% (vinte por cento) sobre a parcela entre R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e R\$

5.000.000,00 (cinco milhões de reais), 25% (vinte e cinco por cento) sobre a parcela entre R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e 30% (trinta por cento) sobre o ganho que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nos termos do artigo 21 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada pela Medida Provisória nº 692, de 22 de setembro de 2015.

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

16.10. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

#### **Imposto sobre Operações Financeiras – IOF**

##### IOF/Câmbio

16.11. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas

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

#### IOF/Títulos

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

### **CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO**

17.1. 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 à Emissora, ao(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

- 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 nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a

créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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) 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;
- d) 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;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo e na CCB, a eventos de amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

- f) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- 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, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, 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) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora e dos Avalistas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os

Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas na CCB e no Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora em honrar suas obrigações nos termos da CCB e do Contrato de Cessão, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

- j) Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente para a prova das obrigações dele decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenha ocorrido tais registros e arquivamentos, os titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão de Créditos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.
- k) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias. As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como por exemplo na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado da Devedora. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.
- l) Riscos decorrentes da Due Diligence e relacionado à não realização de auditoria nos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos Avalistas, ao Loteamento e aos antecessores do imóvel onde está

sendo desenvolvido o Loteamento, estritamente no âmbito legal (“Relatório de Auditoria”). Desta forma, o Relatório de Auditoria não pode ser entendido como exaustivo e, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Investidores realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos no Relatório de Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento. A ocorrência ou a existência de qualquer pendência, constrição, ônus ou gravame de qualquer natureza em relação a tais quesitos pode impactar diretamente na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, ou ainda, a exequibilidade das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. Ainda, os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária não foram auditados. Nesta hipótese, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser prejudicado, caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor.

- m) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de o Loteamento ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a remuneração dos CRI, da mesma forma que pode tornar insuficiente a Cessão Fiduciária.
- n) Riscos de execução das obras do Loteamento, bem como relacionados à impossibilidade de obter o Termo de Verificação de Obras (“TVO”) e/ou outras autorizações necessárias às atividades da Devedora e do Loteamento: Existe o risco das obras do Loteamento não serem concluídas, no todo ou parte, durante o prazo desta operação, bem como de a Devedora ter dificuldades ou não conseguir obter o TVO e/ou outras autorizações necessárias às atividades da Devedora e do

Loteamento, podendo prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

- o) Risco relacionado a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Loteamento: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Loteamento, o que pode obstar a entrega dos lotes do Loteamento, afetando a Cessão Fiduciária e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.
- p) Risco do quorum de deliberação em assembleia geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- q) Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento final.
- r) Riscos relativos às obras do Loteamento: O Loteamento ainda está em fase de execução de obras. Desta forma, a reputação e a qualidade técnica das obras do Loteamento, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade do Loteamento dependem de certos fatores que estão fora de seu controle, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas do Loteamento poderão vir a afetar adversamente a sua reputação e vendas futuras, além de sujeitá-la a eventual imposição de indenização por responsabilidade civil. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Devedora sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento da CCB pela Devedora será comprometida.

s) Riscos associados à compra, loteamento, construção e venda de lotes: A Devedora se dedica à compra de terrenos, loteamento, construção e venda de loteamentos, como o Loteamento, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Devedora pode ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Devedora atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Loteamento, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem

ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Loteamento nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda do Loteamento pode não ser concluída dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e

- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.
- t) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.
- u) Risco de Questionamentos Judiciais dos Compromissos de Compra e Venda: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Compromissos de Compra e Venda, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, aplicação de multas e penalidades por atrasos.
- v) 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 XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

18.2. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no *site* da Agência de Rating.

18.3. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada anualmente, às expensas da Devedora. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

## **CLÁUSULA XVIII – DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

18.2. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

18.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

18.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto as decorrentes de leis, da regulação, erros materiais e exigências da CVM.

18.5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

18.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

18.8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

18.10. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

## **CLÁUSULA XIX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

19.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

19.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas

da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

19.3. Qualquer conflito relativo a este Termo de Securitização ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras da Câmara Arbitral, cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

19.3.1. As especificações dispostas neste Termo, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara Arbitral acima indicada.

19.4. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara Arbitral, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara Arbitral, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

19.5. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara Arbitral indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

19.6. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

19.7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

19.8. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

19.9. A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara Arbitral. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

19.10. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

19.10.1. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

19.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo 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 a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (iii) executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e (iv) executar qualquer decisão da Câmara Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

19.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara Arbitral deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer

uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara Arbitral entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

19.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

Goiânia, 30 de novembro de 2015

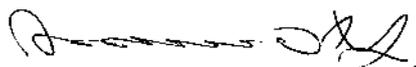
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Planner Trustee DTVM LTDA., em 30 de novembro de 2015)

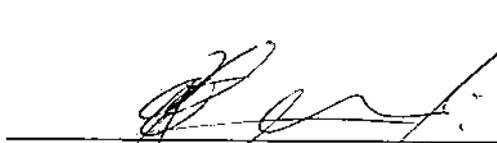
**FORTE SECURITIZADORA S.A.**



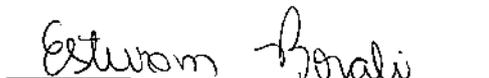
Nome: **Marco Antônio Raimundo**  
CPF: 641.519.132-20  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**



Nome:  
Cargo: **Taliana Lima**  
Procuradora

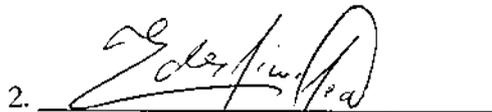


Nome: **Estevam Borali**  
Cargo: **Procurador**

**Testemunhas:**

1. 

Nome: **Bruna Kinukawa**  
RG: **RG: 36.380.762-7**

2. 

Nome: **Eder Lima Leal**  
RG: **RG. 44.937.712-X**  
RG: **CPF: 363.991.808-80**

**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 30 de novembro de 2015
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	-------	---------------	----	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>						
CNPJ/MF: 12.979.898/0001-70						
ENDEREÇO: Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3						
<b>COMPLEMENTO</b>	Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes CEP 74.884-120	<b>CIDADE</b>	Goiânia	<b>UF</b>	<b>GO</b>	

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI</b>
<b>DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06.

<b>3. DEVEDORA</b>
<b>BUENA VISTA INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.114/0001-54, com sede à Qd. 103 Sul, Rua SO 11, lote 15, sala 10, Plano Diretor Sul, Cep: 77015-034, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins.

**4. TÍTULO**

Cédula de Crédito Bancário nº Buena01, e seus posteriores aditamentos, emitida pela Devedora em favor da Cedente (“CCB”).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos), na Data de Emissão.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO**

Loteamento	Descrição
Loteamento “Residencial Buena Vista”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora diretamente, na modalidade de loteamento, registrado sob R-2 da matrícula nº 55.950 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional-TO, denominado “Loteamento Residencial Buena Vista”, localizado na cidade de Porto Nacional, Estado do Tocantins.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	96 (noventa e seis) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 15 de janeiro de 2016 e o último em 15 de dezembro de 2023, na Data de Vencimento Final.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Correção monetária mensal pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), conforme variação positiva, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	16,25% (dezesesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 dias

	(trezentos e sessenta) dias, incidentes a partir da data de desembolso dos recursos do Financiamento Imobiliário.
7.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de janeiro de 2016
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de dezembro de 2023
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8. GARANTIAS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) Aval;</li> <li>ii) Cessão Fiduciária;</li> <li>iii) Alienação Fiduciária de Quotas;</li> <li>iv) Fundo de Reserva; e</li> <li>v) Hipoteca.</li> </ul>

**ANEXO II**

**DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO  
PROGRAMADA**

Nº de Ordem	Data de Pagamento	Saldo Devedor	Pagamento de Juros	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização "TA"
0	20/12/2015	R\$ 9.200.000,10			
1	20/01/2016	R\$ 9.104.167	116.166	95.833	1,0417%
2	20/02/2016	R\$ 9.008.333	114.956	95.833	1,0526%
3	20/03/2016	R\$ 8.912.500	113.746	95.833	1,0638%
4	20/04/2016	R\$ 8.816.667	112.536	95.833	1,0753%
5	20/05/2016	R\$ 8.720.833	111.326	95.833	1,0870%
6	20/06/2016	R\$ 8.625.000	110.116	95.833	1,0989%
7	20/07/2016	R\$ 8.529.167	108.906	95.833	1,1111%
8	20/08/2016	R\$ 8.433.333	107.696	95.833	1,1236%
9	20/09/2016	R\$ 8.337.500	106.486	95.833	1,1364%
10	20/10/2016	R\$ 8.241.667	105.276	95.833	1,1494%
11	20/11/2016	R\$ 8.145.833	104.066	95.833	1,1628%
12	20/12/2016	R\$ 8.050.000	102.856	95.833	1,1765%
13	20/01/2017	R\$ 7.954.167	101.646	95.833	1,1905%
14	20/02/2017	R\$ 7.858.333	100.436	95.833	1,2048%
15	20/03/2017	R\$ 7.762.500	99.226	95.833	1,2195%
16	20/04/2017	R\$ 7.666.667	98.015	95.833	1,2346%
17	20/05/2017	R\$ 7.570.833	96.805	95.833	1,2500%
18	20/06/2017	R\$ 7.475.000	95.595	95.833	1,2658%
19	20/07/2017	R\$ 7.379.167	94.385	95.833	1,2821%
20	20/08/2017	R\$ 7.283.333	93.175	95.833	1,2987%
21	20/09/2017	R\$ 7.187.500	91.965	95.833	1,3158%
22	20/10/2017	R\$ 7.091.667	90.755	95.833	1,3333%
23	20/11/2017	R\$ 6.995.833	89.545	95.833	1,3514%
24	20/12/2017	R\$ 6.900.000	88.335	95.833	1,3699%
25	20/01/2018	R\$ 6.804.167	87.125	95.833	1,3889%
26	20/02/2018	R\$ 6.708.333	85.915	95.833	1,4085%
27	20/03/2018	R\$ 6.612.500	84.705	95.833	1,4286%
28	20/04/2018	R\$ 6.516.667	83.495	95.833	1,4493%
29	20/05/2018	R\$ 6.420.833	82.285	95.833	1,4706%
30	20/06/2018	R\$ 6.325.000	81.075	95.833	1,4925%
31	20/07/2018	R\$ 6.229.167	79.864	95.833	1,5152%
32	20/08/2018	R\$ 6.133.333	78.654	95.833	1,5385%
33	20/09/2018	R\$ 6.037.500	77.444	95.833	1,5625%
34	20/10/2018	R\$ 5.941.667	76.234	95.833	1,5873%
35	20/11/2018	R\$ 5.845.833	75.024	95.833	1,6129%
36	20/12/2018	R\$ 5.750.000	73.814	95.833	1,6393%

37	20/01/2019	R\$ 5.654.167	72.604	95.833	1,6667%
38	20/02/2019	R\$ 5.558.333	71.394	95.833	1,6949%
39	20/03/2019	R\$ 5.462.500	70.184	95.833	1,7241%
40	20/04/2019	R\$ 5.366.667	68.974	95.833	1,7544%
41	20/05/2019	R\$ 5.270.833	67.764	95.833	1,7857%
42	20/06/2019	R\$ 5.175.000	66.554	95.833	1,8182%
43	20/07/2019	R\$ 5.079.167	65.344	95.833	1,8519%
44	20/08/2019	R\$ 4.983.333	64.134	95.833	1,8868%
45	20/09/2019	R\$ 4.887.500	62.924	95.833	1,9231%
46	20/10/2019	R\$ 4.791.667	61.713	95.833	1,9608%
47	20/11/2019	R\$ 4.695.833	60.503	95.833	2,0000%
48	20/12/2019	R\$ 4.600.000	59.293	95.833	2,0408%
49	20/01/2020	R\$ 4.504.167	58.083	95.833	2,0833%
50	20/02/2020	R\$ 4.408.333	56.873	95.833	2,1277%
51	20/03/2020	R\$ 4.312.500	55.663	95.833	2,1739%
52	20/04/2020	R\$ 4.216.667	54.453	95.833	2,2222%
53	20/05/2020	R\$ 4.120.833	53.243	95.833	2,2727%
54	20/06/2020	R\$ 4.025.000	52.033	95.833	2,3256%
55	20/07/2020	R\$ 3.929.167	50.823	95.833	2,3810%
56	20/08/2020	R\$ 3.833.333	49.613	95.833	2,4390%
57	20/09/2020	R\$ 3.737.500	48.403	95.833	2,5000%
58	20/10/2020	R\$ 3.641.667	47.193	95.833	2,5641%
59	20/11/2020	R\$ 3.545.833	45.983	95.833	2,6316%
60	20/12/2020	R\$ 3.450.000	44.772	95.833	2,7027%
61	20/01/2021	R\$ 3.354.167	43.562	95.833	2,7778%
62	20/02/2021	R\$ 3.258.333	42.352	95.833	2,8571%
63	20/03/2021	R\$ 3.162.500	41.142	95.833	2,9412%
64	20/04/2021	R\$ 3.066.666	39.932	95.833	3,0303%
65	20/05/2021	R\$ 2.970.833	38.722	95.833	3,1250%
66	20/06/2021	R\$ 2.875.000	37.512	95.833	3,2258%
67	20/07/2021	R\$ 2.779.166	36.302	95.833	3,3333%
68	20/08/2021	R\$ 2.683.333	35.092	95.833	3,4483%
69	20/09/2021	R\$ 2.587.500	33.882	95.833	3,5714%
70	20/10/2021	R\$ 2.491.666	32.672	95.833	3,7037%
71	20/11/2021	R\$ 2.395.833	31.462	95.833	3,8462%
72	20/12/2021	R\$ 2.300.000	30.252	95.833	4,0000%
73	20/01/2022	R\$ 2.204.166	29.042	95.833	4,1667%
74	20/02/2022	R\$ 2.108.333	27.832	95.833	4,3478%
75	20/03/2022	R\$ 2.012.500	26.621	95.833	4,5455%
76	20/04/2022	R\$ 1.916.666	25.411	95.833	4,7619%
77	20/05/2022	R\$ 1.820.833	24.201	95.833	5,0000%
78	20/06/2022	R\$ 1.725.000	22.991	95.833	5,2632%
79	20/07/2022	R\$ 1.629.166	21.781	95.833	5,5556%
80	20/08/2022	R\$ 1.533.333	20.571	95.833	5,8824%

81	20/09/2022	R\$ 1.437.500	19.361	95.833	6,2500%
82	20/10/2022	R\$ 1.341.666	18.151	95.833	6,6667%
83	20/11/2022	R\$ 1.245.833	16.941	95.833	7,1429%
84	20/12/2022	R\$ 1.150.000	15.731	95.833	7,6923%
85	20/01/2023	R\$ 1.054.166	14.521	95.833	8,3333%
86	20/02/2023	R\$ 958.333	13.311	95.833	9,0909%
87	20/03/2023	R\$ 862.500	12.101	95.833	10,0000%
88	20/04/2023	R\$ 766.666	10.891	95.833	11,1111%
89	20/05/2023	R\$ 670.833	9.681	95.833	12,5000%
90	20/06/2023	R\$ 575.000	8.470	95.833	14,2857%
91	20/07/2023	R\$ 479.166	7.260	95.833	16,6667%
92	20/08/2023	R\$ 383.333	6.050	95.833	20,0000%
93	20/09/2023	R\$ 287.500	4.840	95.833	25,0000%
94	20/10/2023	R\$ 191.666	3.630	95.833	33,3334%
95	20/11/2023	R\$ 95.833	2.420	95.833	50,0001%
96	20/12/2023	-0	1.210	95.833	100,0003%

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 -12º andar, Grupo 1201-B, Bairro Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2015.

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 9ª série da 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Goiânia, 30 de novembro de 2015.

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A **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, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 9ª série da 1ª emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

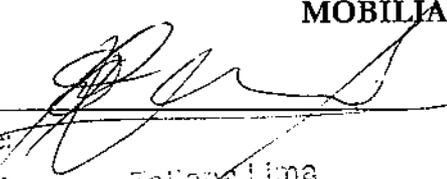
As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de novembro de 2015.

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

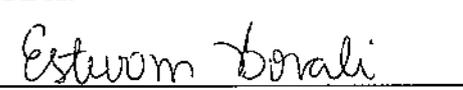
Nome:

Cargo:

  
Tatiana Lima  
Procuradora

Nome:

Cargo:

  
Estevam Borali  
Procurador

**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI**

A **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada apenas “Instituição Custodiante da CCI”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante, (i) do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”); e (ii) da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, (i) via original da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) via original do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2015.

**DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO VII**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR**  
**PROFISSIONAL**

Ao assinar este termo, afirmo minha condição de investidor profissional e declaro possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores.

Como investidor profissional, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais.

Declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Data e local,

\_\_\_\_\_  
[Inserir nome]

