
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA

LEADS
CIA. SECURITIZADORA

LEADS CIA SECURITIZADORA

e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 21.414.457/0001-12

[Handwritten signatures]

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA LEADS CIA SECURITIZADORA**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

LEADS CIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 51 e 52, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

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

Quando referidos em conjunto, serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("Séries", "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, e da Instrução CVM 414, 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.

"Agência de Rating":

a **LIBERUM RATINGS SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 530, 10º andar, cj. 103, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.222.571/0001-85, agência responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores;

"Agente Fiduciário":

a **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Alexandre Albernaz":

ALEXANDRE ALBERNAZ DO NASCIMENTO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro electricista, portador da Cédula de Identidade RG

nº 1.337.926 – DGPC/GO, inscrito no CPF/MF nº 422.481.081-68, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Quirinópolis, Qd. T2, Lt. 10, Alphaville Flamboyant, CEP 74.000-000.

"Alexandre Augusto":

ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro eletricitista, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.342.764 – DGPC/GO, 2ª Via, inscrito no CPF/MF sob o nº 330.949.0001-78, residente e domiciliado na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda das Orquídeas, Qd. 05, Lt. 04, Jardins Viena, CEP 74.935-182.

"Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence":

A alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças*", firmado nesta data, entre a Devedora e a Securitizadora.

"Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial":

A alienação fiduciária das Unidades Belvedere Residencial, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*", firmado nesta data, entre a Belvedere Itumbiara e a Securitizadora.

"Alienação Fiduciária de Quotas":

a alienação fiduciária das quotas de emissão da Devedora à Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, firmada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

"Amortização Extraordinária":

a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo;

"Amortização Programada":

a amortização programada dos CRI, a ser realizada integralmente na Data de Vencimento Final, calculada conforme Cláusula VI 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;

"Aplicações Financeiras Permitidas":

todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os

casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo;

- "Assembleia Geral" ou a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
- "Assembleia":
- "Atualização Monetária": a variação do IPCA/IBGE, 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 Palma, o Alexandre Albernaz e o Alexandre Augusto, quando mencionados 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;
- "B3 – Segmento CETIP UTVM": Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, segmento CETIP UTVM, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
- "BACEN": o Banco Central do Brasil;
- "Banco Liquidante": a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados no item 4.10., abaixo;

<u>"Belvedere Residencial"</u> :	BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade com sede na Cidade de Itumbiara, Estado de Goiás, na Av. Celso Ribeiro da Silva, s/n, Quadra 05, Lote 04, Loteamento Parque Imperial, CEP 75.500-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.314.779/0001-12;
<u>"Boletim de Subscrição"</u> :	o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
<u>"Brasil" ou "País"</u> :	a República Federativa do Brasil;
<u>"Câmara Arbitral"</u>	a Câmara de Arbitragem Empresarial – Brasil – Camarb.
<u>"CCB"</u> :	a Cédula de Crédito Bancário nº FP2612/18, emitida pela Devedora nesta data, em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação exclusiva no desenvolvimento e conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, com aval dos Avalistas;
<u>"CCI"</u> :	será 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida em série única para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, descritos e identificados no Anexo I ao Contrato de Cessão;
<u>"Cedente"</u> :	a FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA , instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, localizada na Rua João Pessoa, nº 63, Bairro Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39;
<u>"Cessão Fiduciária"</u> :	A Cessão Fiduciária Bella Residence e a Cessão Fiduciária Belvedere Residencial, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Cessão Fiduciária Bella Residence"</u> :	a cessão fiduciária presente e futura da totalidade dos Direitos Creditórios Bella Residence, decorrentes da comercialização presente e futura das Unidades Bella Residence, a que faz jus em decorrência dos Compromissos de Venda e Compra das Unidades Bella Residence, nos termos do presente instrumento, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Cessão Fiduciária Belvedere Residencial"</u> :	a cessão fiduciária presente e futura da totalidade dos Direitos Creditórios Belvedere Residencial, decorrentes da comercialização presente e futura das Unidades Belvedere

Residencial, nos termos do presente instrumento, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

"CETIP21":

o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM;

"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 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"COFINS":

a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Compradores"

peças físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades e que celebraram os Contratos Imobiliários com a Devedora, tornando-se por conseguinte devedores dos Direitos Creditórios.

"Condições Precedentes":

são as condições precedentes previstas no item 2.2. da CCB e abaixo transcritas, às quais o pagamento do Financiamento Imobiliário está condicionado:

- a) perfeita formalização da CCB e demais documentos vinculados à Emissão dos CRI;
- b) perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das suas partes signatárias;
- c) prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos da Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás;
- d) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das suas partes signatárias, bem como prenotação do arquivamento da alteração do contrato social da Devedora na Junta Comercial competente;
- e) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Emissora da auditoria jurídica da Devedora, dos Avalistas e do Empreendimento Imobiliário;

- f) apresentação da opinião legal, realizada por escritório de advocacia, em condições satisfatórias à Emissora;
- g) subscrição da totalidade dos CRI;
- h) integralização da primeira tranche dos CRI; e
- i) conclusão, pelo especialista técnico na forma da cláusula 2.5.3 (i) da CCB, do primeiro Relatório de Medição que servirá de base para a primeira liberação de recursos;
- j) não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado, conforme previstas no item 7.5., refletidos da CCB; e
- k) Apresentação da apólice e respectivo comprovante de pagamento do seguro de risco de engenharia e responsabilidade civil referente ao Empreendimento Imobiliário.

"Conta Autorizada":

a conta corrente nº 08848-8, agência 2903, no Banco Itaú, de titularidade da Devedora, para realização de depósito de recursos devidos à Devedora, nos termos do Contrato de Cessão;

"Conta Centralizadora":

a conta corrente de titularidade da Emissora, administrada pelo Agente Fiduciário, e mantida junto ao Banco Bradesco, Agência 2859, Conta Corrente nº 0009424-2, na qual serão e permanecerão depositados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence":

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças", firmado em 26 de dezembro de 2018, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual o Imóvel foi alienado fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial":

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças", firmado em 26 de dezembro de 2018, entre a Belvedere Itumbiara e a Emissora, por meio do qual as Unidades Belvedere Residencial foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" firmado em 26 de dezembro de 2018, entre a Palma, o Alexandre Albernaz e o Alexandre Augusto, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de

fiduciária, e a Devedora, por meio do qual as quotas da Devedora foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão":

"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" firmado em 26 de dezembro de 2018, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, a Belvedere Residencial e os Avalistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

"Contrato de Distribuição":

"Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora", firmado em 26 de dezembro de 2018, entre a Emissora e o Coordenador Líder;

"Contrato de Servicing":

"Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos", celebrado entre a Devedora, Emissora e o Servicer;

"Contratos Imobiliários":

significa cada Compromisso de Compra e Venda, celebrado entre o respectivo Comprador e a Devedora ou a Fiduciante, conforme o caso, por meio do qual o Devedor adquiriu a(s) respectiva(s) Unidade(s);

"Coordenador Líder":

a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

"Créditos do Patrimônio Separado":

a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada **(i)** pelos Créditos Imobiliários; **(ii)** pelos Direitos Creditórios, conforme venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; **(iii)** pelo Fundo de Reserva; **(iv)** pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iii", acima, conforme aplicável;

"Créditos Imobiliários":

são **(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 do Contrato de Cessão;

- "CRI": os Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- "CRI em Circulação", para fins de quórum: consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;
- "Critérios de Elegibilidade": critérios de elegibilidade aplicáveis aos Direitos Creditórios, nos termos do item 4.2 do Contrato de Cessão;
- "CSLL": a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
- "CVM": a Comissão de Valores Mobiliários;
- "Data da Primeira Integralização": a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores;
- "Data de Aniversário": o dia 20 (vinte) de cada mês;
- "Data de Emissão": data de emissão da CCB, qual seja, a data de 26 de dezembro de 2018;
- "Data de Pagamento da Remuneração": cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
- "Data de Vencimento Final": 20 de dezembro de 2026;
- "Data de Apuração": significa todo dia 10 (dez) do mês posterior ao mês de competência;
- "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;
"Devedora":	BELLA RESIDENCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada com propósito específico, com sede na Cidade de Itumbiara, Estado de Goiás, na Avenida JK, S/N, Quadra 38, Lote S/L, Bairro Jardim América, CEP 75.523-425, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.070.376/0001-80;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional;
<u>"Direitos Creditórios Bella Residence":</u>	os direitos creditórios, presentes e futuros, devidos por Compradores e titulados e/ou que venham a ser titulados pela Emitente, em razão da celebração de Compromissos de Venda e Compra referentes às Unidades Bella Residence, do Empreendimento, cedidos fiduciariamente à Securitizadora nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>"Direitos Creditórios Belvedere Residencial":</u>	Os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da futura comercialização das unidades habitacionais referentes aos apartamentos 301, 702, 1.102, 1.302 e 1.402, bem como as respectivas vagas de garagem e escaninho a elas vinculadas, do Empreendimento "Belvedere Residencial", desenvolvido na modalidade de Incorporação Imobiliária pela Belvedere Itumbiara, no imóvel objeto da Matrícula nº 32.136, do Cartório de Registro de Imóveis, Segunda Circunscrição, da Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás, cedidos fiduciariamente à Securitizadora nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>"Direitos Creditórios":</u>	Os Direitos Creditórios Bella Residence e os Direitos Creditórios Belvedere Residencial, quando mencionados em conjunto.
<u>"Direitos Creditórios Futuros":</u>	Direitos Creditórios Futuros decorrentes de novos Compromissos de Compra e Venda das Unidades que venham a ser celebrados após a data de assinatura dos Documentos da Operação.
<u>"Direitos Creditórios Inadimplidos":</u>	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.

"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 Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Contrato de Servicing; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial; e (ix) o Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas;

"Emissão":

a presente emissão dos CRI da 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora;

"Emissora" ou "Securitizadora":

a **LEADS CIA SECURITIZADORA**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Empreendimento Imobiliário":

o empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Itumbiara, Estado de Goiás, denominado "*Bella Residence*", que está sendo desenvolvido pela Devedora, na modalidade de Incorporação, nos termos da lei n.º 4.591/64, no Imóvel, composto por apartamentos de uso residencial;

"Escritura de Emissão de CCI":

o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado em 26 de dezembro de 2018, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador":

a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54;

"Evento de Liquidação do Patrimônio Separado":

os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;

"Financiamento Imobiliário":

financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação exclusiva no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no item 1.1.1. do Contrato de Cessão;

<u>"Fluxo de Recebíveis"</u>	O fluxo recebido da carteira de venda das Unidades, conforme previsto na CCB;
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas;
<u>"Garantias"</u> :	(i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence; (vi) ILG; (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial; e (viii) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"IGPM/FGV"</u> :	Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"ILG"</u> :	O Índice de Liquidez e Garantia, a ser calculado nos termos definidos na CCB, e refletido na Cláusula 8.13, abaixo.
<u>"Imóvel"</u> :	o imóvel objeto da matrícula nº 18.622, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Itumbiara/GO, onde o Empreendimento Imobiliário está sendo desenvolvido;
<u>"Instituição Custodiante"</u>	a PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A , conforme acima qualificada;
<u>"Instrução CVM 358"</u> :	a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 414"</u> :	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476"</u> :	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 539"</u> :	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 583"</u> :	a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
<u>"Investidores" ou "Titular(es) dos CRI"</u> :	os investidores que sejam titulares de CRI;

" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;
" <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/IBGE</u> ":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <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;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTMV;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	correspondem a todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade, na CCB e suas posteriores alterações, e de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade, seja no atual Contrato de Cessão, seja em suas posteriores alterações, observados os termos ora acordados, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCB, inclusive, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias constituídas para a operação, incluindo penas convencionais, honorários

	advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Emissora;
<u>"Oferta"</u> :	a distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada aos investidores descritos no item 4.2.1. deste Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos do item 4.2. deste Termo;
<u>"Operação"</u> :	a presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
<u>"Ordem de Pagamentos"</u> :	os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo;
<u>"Palma"</u>	PALMA EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Circular, nº 1.192, Quadra 26, Lote 06, Sala 08, Setor Pedro Ludovico, CEP 74.823-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.245.467/0001-90;
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos (i) Créditos do Patrimônio Separado; e (ii) Garantias. 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;
<u>"PIS"</u> :	a Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>"Preço Global de Cessão"</u> :	tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
<u>"Preço de Integralização"</u> :	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;
<u>"Recursos Disponibilizados"</u> :	tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.2., da CCB.

<u>"Resultado Negativo"</u>	significa o valor dos Recursos Disponibilizados efetivamente liberado à Devedora, conforme cálculo previsto na Cláusula 2.5. da CCB.
<u>"Resultado Positivo"</u>	significa o valor a ser utilizado à título de Amortização Extraordinária Compulsória, sempre que o cálculo previsto na Cláusula 2.5. da CCB resultar em valor positivo.
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias 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;
<u>"Remuneração"</u> :	taxa efetiva de juros de 16% (dezesseis por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias;
<u>"Resgate Antecipado"</u> :	o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;
<u>"Saldo Devedor"</u> :	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;
<u>"Saldo do Valor Nominal Atualizado"</u> :	significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver;
<u>"Série"</u> :	a 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora;
<u>"Servicer"</u> :	SERV+ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. EPP , sociedade com sede na Rua 72, nº 783, Ed. Trend Office Home, 14º andar, sala 1.410, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no

CNPJ nº 17.788.409/0001-17;

- "Tabela Vigente": a tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
- "Taxa de Administração": a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada *pro rata temporis* se necessário, a que a Emissora faz jus;
- "Termo" ou "Termo de Securitização": o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
- "Unidades": As Unidades Bella Residence e as Unidades Belvedere Residencial, quando mencionadas em conjunto.
- "Unidades Bella Residence": tem o significado que lhe é atribuído no Quadro VIII da CCB.
- "Unidades Belvedere Residencial": tem o significado que lhe é atribuído no Quadro VIII da CCB.
- "Valor Nominal Unitário": significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e
- "Valor Nominal Unitário Atualizado": significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 19 de dezembro de 2018, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões reais).

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

2.2. Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

2.3. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, 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, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado pela B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM.

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 suas características específicas, estão descritos no Anexo I, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, 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 até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.3. Os Créditos Imobiliários 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 referente aos Créditos Imobiliários, bem como 01 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, 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 nos termos da legislação aplicável.

3.6. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pela Instituição Custodiante, a qual igualmente verificou os poderes de seus signatários.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.7. 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 até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na data de liquidação dos CRI.

3.7.1. Nos termos e condições do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Preço Global de Cessão os recursos necessários para:

- (a) Despesas "Flat", conforme listadas no Anexo II da CCB, no valor estimado de R\$ 984.687,00 (novecentos e oitenta e quatro mil seiscentos e oitenta e sete reais);
- (b) Despesas Recorrentes, conforme Anexo II da CCB;
- (c) Fundo de Reserva, no valor de 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor;
- (d) Juros Remuneratórios e Correção Monetária;
- (e) Tributos cuja responsabilidade de recolhimento seja da Cedente ou, quando da Cessão de Créditos, da Emissão;
- (f) Eventuais outras despesas extraordinárias da Operação; e
- (g) Eventuais encargos moratórios, se aplicáveis.

3.8. 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.

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

3.9.1. 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.

3.10. Os recursos do Valor Global da Série serão disponibilizados nos termos do Contrato de Cessão, sendo certo que a primeira liberação de recursos, no montante de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), ocorrerá de forma independente das demais liberações, após o cumprimento das Condições Precedentes.

Cobrança dos Créditos Imobiliários

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

3.12. 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

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

3.14. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Devedora e os Avalistas responderão por seu pagamento integral, observados os termos da CCB e do Contrato de Cessão.

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: 2ª;
- b) Série: 1ª;
- c) Quantidade de CRI: 2.000 (dois mil);
- d) Valor Global da Série: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão;
- f) Data de Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao presente Termo ("Anexo II");
- g) Prazo de Amortização: Amortização única, na Data de Vencimento Final;
- h) Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16% (dezesseis 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 Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização, sendo certo que a Remuneração iniciará no mês subsequente à Data de Emissão;
- j) Atualização Monetária: Mensal, pelo IPCA/IBGE;
- 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: B3 – Segmento CETIP UTVM;
- n) Data de Emissão: 26 de dezembro de 2018;
- o) Local de Emissão: São Paulo – SP; e
- p) Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2026;

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. A Emissão 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"), e das 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 será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539, 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 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 do Boletim de Subscrição.

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

4.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM 539; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM 414.

4.4. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 05 (cinco) dias, contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. As Ofertas serão encerradas conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. O prazo de colocação da respectiva Série será de até 06 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador

Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta de cada Série deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados 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.

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

4.6.1. 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

4.7. 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.

Escrituração

4.8. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 – Segmento CETIP UTVM, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 – Segmento CETIP UTVM, nos termos do item 2.4, acima.

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 B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, 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 custódia eletrônica constante da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 – SEGMENTO CETIP UTVM.

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 dos CRI, executados por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM, nos termos do item 2.4., acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 – Segmento CETIP UTVM: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 3.10. e 4.7., acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração

6.1. Os CRI serão atualizados e remunerados nos termos dos itens abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização.

6.1.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme item 4.1., acima, em conjunto com o produto da Atualização Monetária, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da Data de Primeira Integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a fórmula a seguir.

6.1.3. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, bem como a Remuneração, serão realizados da seguinte forma:

$$R=J+At, \text{ em que}$$

R = Remuneração, nos termos deste Termo;

$$At = SDa - SDn, \text{ em que}$$

At = Atualização Monetária, nos termos desta Cláusula;

$$SDa = SDn \times C, \text{ em que}$$



SDa = Valor Nominal Unitário do Saldo Devedor deste Termo atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

SDn = Valor Nominal Unitário do Saldo Devedor deste Termo relativo ao mês anterior, após a amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

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

$$C = \frac{NIa}{NIb}, \text{ ou VA, em que:}$$

OBS: caso o fator de variação seja inferior a 1, ou seja negativo, utilizar-se-á C=1.

NIa= Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês de vigente;

NIb= Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao NIa;

VA = Caso o número índice NIa ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes do pagamento da remuneração, utilizar-se-á o fator de variação utilizado no mês anterior ao mês de referência. 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.

$$J = SDn \times (FJ - 1), \text{ em que:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados deste Termo na data de atualização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

SDn = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

em que:

i = Juros remuneratórios deste Termo;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Desembolso ou Amortização Extraordinária imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data para o próximo evento, sendo dcp um

número inteiro;

6.2. A Remuneração será devida a partir da Data de Primeira Integralização, nos termos do item 6.1.2. e 6.1.3., acima. O pagamento da Remuneração será devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento Final

6.3. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final.

6.4. O pagamento da Remuneração será realizado: (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou (ii) nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.

6.5. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

Amortização

6.6. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e será realizada, em sua totalidade, na Data de Vencimento Final.

6.6.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times TA$$

onde:

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

VN_a = conforme definido no item 6.1.2., acima;

TA = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

6.6.2. 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 de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente

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

6.6.3. 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. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.7. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.

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

6.9. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.10. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento CETIP UTM. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTM na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.10.1. Na hipótese prevista no item 6.11 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

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

7.1.1. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o Saldo Devedor e o saldo devedor dos CRI.

7.1.2. A Amortização Extraordinária dos CRI somente ocorrerá nos casos previstos na CCB, como forma de refletir a amortização extraordinária do Saldo Devedor efetuada pela Devedora.

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 do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, 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, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – Segmento CETIP UTVM uma nova Tabela Vigente, recalculando 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, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

7.4. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e a B3 – Segmento CETIP UTVM sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

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) Se a Devedora deixar de depositar a totalidade do Fluxo de Recebíveis na Conta Centralizadora, respeitado o prazo de cura de 30 (trinta) dias do primeiro inadimplemento;
- ii) se a Devedora e/ou as Avalistas deixarem de pagar, no respectivo vencimento, qualquer prestação de principal, juros ou de qualquer importância devida em razão da CCB ou do Contrato de Cessão;
- iii) se a Devedora e/ou as Avalistas descumprirem qualquer cláusula da CCB ou do Contrato de Cessão, ou se for apurada, a qualquer tempo, a falsidade de qualquer das declarações por eles formuladas;

- iv) se a Devedora empregar os recursos do Financiamento Imobiliário em finalidade diversa daquela estabelecida no Contrato de Cessão ou na CCB;
- v) se a Devedora, sem prévio e expresso consentimento da Emissora, modificar o projeto e/ou não observar as plantas, memoriais descritivos, cronograma de obra, orçamentos e demais documentos aceitos pela Emissora;
- vi) se a Devedora modificar o memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário sem anuência escrita da Emissora;
- vii) se a obra objeto do Empreendimento Imobiliário sofrer qualquer paralisação por período superior a 30 (trinta) dias ou não for concluída dentro do prazo contratual;
- viii) se a Devedora, desfalçadas as Garantias, em virtude de sua depreciação ou deterioração, não as reforçar, nos termos do Contrato de Cessão;
- ix) se a Devedora ou as Avalistas caírem em insolvência, nos termos do Código Civil;
- x) se a Devedora constituir sobre o Imóvel, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais, sem prévio e expresso consentimento da Emissora;
- xi) se a Devedora contratar outros empréstimos ou financiamentos que tenham por garantia o Imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário;
- xii) se a Devedora não apresentar, quando solicitada, os recibos quitados de tributos e outras contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o Imóvel e que seja de sua responsabilidade;
- xiii) se a Devedora não mantiver em dia o pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária pertinente ao Empreendimento Imobiliário;
- xiv) se a Devedora tiver movida contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete o Empreendimento Imobiliário, no todo ou em parte;
- xv) se a Devedora sofrer desapropriação do Imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário;
- xvi) se a Devedora impedir ou dificultar a Emissora de exercer seu direito à fiscalização do Empreendimento Imobiliário;
- xvii) se a Devedora depositar no Imóvel objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;
- xviii) se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- xix) se for protestado qualquer título de crédito contra a Devedora e/ou as Avalistas;
- xx) se a Devedora e/ou as Avalistas, ou até outras sociedades que, relativamente à Devedora e/ou às Avalistas sejam coligadas, controladoras, interligadas ou controladas, assim consideradas de acordo com a definição prevista no artigo 243 e parágrafos da Lei nº 6.404/76 e na legislação fiscal ("Sociedades"), tiverem sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada;
- xxi) se, sem o expresso consentimento da Emissora, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas tiverem, total ou parcialmente, o seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado;
- xxii) se, sem o expresso consentimento da Emissora, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas, sofrerem, durante a vigência do presente contrato, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- xxiii) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, nos respectivos vencimentos, débitos de sua responsabilidade decorrentes de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com a própria Emissora ou qualquer das empresas a ela coligadas;

- xxiv) se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento de dívidas de responsabilidade da Devedora e/ou das Sociedades e/ou das Avalistas;
- xxv) se o sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil, e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o complemente o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal de informações de crédito apontar o inadimplemento de obrigações da Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas;
- xxvi) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas sofrerem mudança adversa em sua situação patrimonial e/ou financeira;
- xxvii) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas ingressarem em juízo contra a Emissora ou quaisquer empresas a ela coligadas com qualquer medida judicial;
- xxviii) se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente do Contrato de Cessão e/ou da CCB for suspensa ou revogada;
- xxix) se quaisquer obrigações pecuniárias assumidas junto à Emissora deixarem de constituir obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas e/ou de gozar de prioridade, no mínimo *pari passu*, com todas as demais obrigações pecuniárias da mesma espécie, presentes ou futuras, perante terceiros;
- xxx) se, sem a prévia e expressa anuência da Emissora, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas assumir(em) novas dívidas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
- xxxi) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas vender(em), transmitir(em), transferir(em) ou de qualquer forma alienar(em) ou onerar(em) parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente sem a prévia e expressa anuência da Emissora, salvo se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
- xxxii) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas alienar(em) ou onerar(em) ativos financeiros (tais como, mas não se limitando a, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários) e/ou direitos creditórios de sua titularidade sem a prévia e expressa anuência da Emissora, salvo se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;
- xxxiii) se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas tiver(em) sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;
- xxxiv) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas sofrer(em) arresto, sequestro ou penhora de bens;
- xxxv) se não forem renovadas ou forem canceladas, revogadas ou suspensas as autorizações, concessões, alvarás e licenças necessárias para o regular exercício das respectivas atividades da Devedora e/ou das Sociedades e/ou das Avalistas;
- xxxvi) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Avalistas for(em) responsabilizada(s), judicial ou administrativamente, por dano causado ao meio ambiente;
- xxxvii) se ocorrerem eventos que possam afetar negativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou das Sociedades e/ou das Avalistas;

xxxviii) se for apurada violação ou for iniciado procedimento investigatório visando à apuração de violação, pela Devedora e/ou pelas Sociedades e/ou pelas Avalistas e/ou seus respectivos administradores e/ou sócios/acionistas, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13;

xxxix) Caso seja constatado, a qualquer momento, o não atendimento às obrigações referentes ao Patrimônio de Afetação;

xl) Caso seja constatado o desenquadramento da razão estipulada para o ILG, e a Devedora não atenda os requisitos de reenquadramento previstos na cláusula 8.13 e seus subitens;

xli) Caso não sejam observadas as Condições Precedentes das Demais Liberações, conforme definidas no item 2.5.4. da CCB, respeitado o prazo de cura de 60 (sessenta) dias contados do primeiro inadimplemento; e

xlii) Caso as obras do Empreendimento Imobiliário não sejam finalizadas até 31 de dezembro de 2021.

7.5.1. Em qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora deverá pagar o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizado, incluindo, mas não se limitando, a incidência diária da remuneração até o efetivo pagamento, calculado à época de seu efetivo pagamento nos termos da CCB, e acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês ("Multa de Vencimento Antecipado"). Tal pagamento deverá ser realizado pela Devedora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora, de notificação enviada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

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) Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence; (vii) Índice de Liquidez de Garantias; e (viii) 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 e a Belvedere Residencial cederam fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios a que cada qual faz jus em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda das Unidades.

Alienação Fiduciária de Quotas

8.6. Mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Palma, o Alexandre Albernaz e o Alexandre Augusto, na qualidade de sócios da Devedora, alienarão fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo à 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora.

Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial

8.7. Mediante o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Belvedere Residencial constituiu em favor da Emissora a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial.

8.7.1. Uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas, a Emissora dará a mais ampla, plena e geral quitação à Belvedere Residencial, liberando das Garantias as Unidades Belvedere Residencial e retornando-lhe a propriedade fiduciária destas.

Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence

8.8. Adicionalmente, a Devedora constituiu em favor da Emissora a Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas.

8.8.1. Uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas, a Emissora dará a mais ampla, plena e geral quitação à Bella Residence, liberando das Garantias as Unidades Bella Residence e retornando-lhe a propriedade fiduciária destas.

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 independe 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 excutir as demais.

8.10. As Garantias referidas nesta cláusula 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. Após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço Global de Cessão, que deverá corresponder, no mínimo, à 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.

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

8.13. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de amortização e juros dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Reserva.

Índice de Liquidez de Garantias

8.14. Não obstante as demais garantias descritas nesta Cláusula, até a Data de Vencimento Final e adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar, mensalmente todo dia 15 (quinze) do mês, que o Índice de Liquidez de Garantias ("ILG") seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do Resultado do valor presente do Fluxo de Recebíveis calculado com base em taxa de desconto equivalente aos Juros Remuneratórios, somados a 50% (cinquenta por cento) do valor de liquidez das Unidades em estoque, e dividido pelo Saldo Devedor da presente Cédula.

8.14.1. Para fins do quanto disposto nesta Cláusula, serão considerados para o cálculo do ILG (e, por consequência, não serão elegíveis como Fluxo de Recebíveis), as Unidades onde o inadimplemento das parcelas devidas supera o período de 90 (noventa) dias.

8.14.1.1. No caso descrito na cláusula 8.14.1., acima, o valor a ser considerado para fins do cálculo do ILG será igual a 50% (cinquenta por cento) do valor de

liquidez da Unidade inadimplida, subtraídos os valores já pagos pelo respectivo adquirente.

8.14.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o desenquadramento do ILG, conforme acima definido, de modo que este passe a refletir razão inferior a 130% (cento e trinta por cento), a Devedora será obrigada a recompô-lo, podendo utilizar-se dos seguintes métodos de recomposição:

- (i) celebração, entre a Emissora e a Devedora, de nova alienação fiduciária de imóvel, desde que 50% (cinquenta por cento) do valor de liquidez do imóvel dado em garantia seja capaz de satisfazer o desenquadramento do ILG; ou
- (ii) efetuar a Amortização Extraordinária Facultativa, em valor capaz de retornar as Garantias ao enquadramento do ILG. Neste caso específico, a Amortização Extraordinária Facultativa, não contará com a cobrança da multa estipulada na Cláusula 4.3 da CCB.

8.14.2.1. Caso não seja constatado um evento de reenquadramento do ILG pela Devedora, conforme os itens "i" e ou "ii" acima previstos no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, a Devedora fica obrigada a realizar a comercialização das unidades em estoque conforme preço e equipe de comercialização e ou imobiliária indicado pela Emissora, sob pena de pena de vencimento antecipado.

8.15. Adicionalmente à regra de reenquadramento do ILG, prevista nesta Cédula, não haverá liberação dos Recursos Disponibilizados enquanto a razão do ILG for inferior a 130% (cento e trinta por cento);

8.16 A apuração do ILG ocorrerá mensalmente, e será feita pela Emissora, em conjunto com empresas por ela indicadas em documento próprio. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, todo dia 15 do mês, relatório informando eventual variação do ILG.

Ordem de Pagamentos

8.17. 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) Eventuais Encargos Moratórios;
- (iii) Remuneração dos CRI;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- (v) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, observado o item 7.1.1 acima.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



9.1. Nos termos previstos pela Lei 9.514, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

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

9.2.2. 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. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia no Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e outra via original ao Agente Fiduciário.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. 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 seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

9.5.1. 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.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. 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.

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos 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 a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.5.4. 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.

9.5.5. 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 dos 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 do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 300,00 (trezentos 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.

9.5.6.1. 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.

9.5.6.2. 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, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, 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; e
- (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.

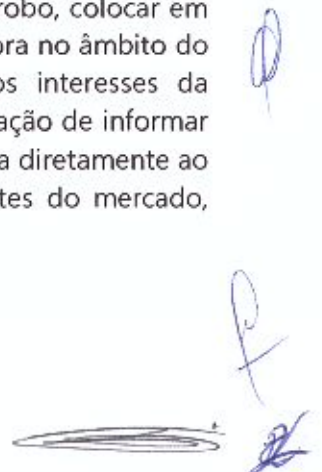
10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

- (a) dentro de 5 (cinco) 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 e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;
 - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, independentemente de qualquer solicitação:
- (a) dentro de 3 (três) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia 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 os interesses dos titulares dos CRI; e
 - (b) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) preparar: (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (vi) informar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação

do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;

- (vii) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento e/ou reembolso de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:
 - (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.
- (viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (ix) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- (x) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (xi) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xii) manter:



- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
 - (xiv) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
 - (xv) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
 - (xvi) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
 - (xvii) 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. 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 dos 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 DTVM LTDA**, acima qualificado, que neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 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, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) 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;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (v) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive por eventual condição suspensiva aplicável, os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vi) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Instrução CVM 583, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Instrução da CVM 583, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora, com a Cedente e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- (viii) na presente data verificou que não atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Instrução CVM 583, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Instrução CVM 583;
- (ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM 583, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;
- (iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Instrução CVM 583, 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;
- (ix) 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;
- (x) divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* www.fiduciario.com.br, ou via central de atendimento; e

- (xi) fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora 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\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes até o vencimento da Emissão ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) a assessoria aos titulares dos certificados; (ii) execução das garantias ou dos CRI; (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) celebração de aditamentos ao Termo, bem como, horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, pagas 5 (cinco) dias úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora.

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 dos 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 a Devedora 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.

11.5.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IGPM, 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 temporis*", 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, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

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 judiciais 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 dos 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 judiciais 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 uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM 583.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos 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. A

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

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

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula XII.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo, entre outros.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e com antecedência mínima de 8 (oito) dias em segunda convocação.

12.2.1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos 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), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada no item 12.2., não poderá ser dispensada.

12.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, 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 dos 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, obrigando-se estes a firmar os

documentos necessários para devida formalização da Assembleia Geral no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua realização, sob pena de ineficácia das respectivas deliberações.

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 dos 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 dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuem direito de voto.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos 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 Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- (iii) àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (ii) na alteração da Data de Vencimento Final, (iii) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, ou (iv) em alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

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 dos CRI, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo;

(v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

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, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.11. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos 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 dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

12.12.1. A Assembleia Geral 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 Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Devedora ou aos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.

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 dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos 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 garantidores no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, os "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, custodiante e 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; e
- (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 a partir da hipótese de inadimplemento, independentemente de notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.2. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1., acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos 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 em segunda convocação, 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 observando o prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação e em 8 (oito) dias para a segunda 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 dos 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 dos CRI, na Assembleia Geral prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos 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 dos 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 dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. A realização dos direitos dos Titulares dos 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 o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos da Amortização Extraordinária, 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, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam

- depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas 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, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
 - (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos 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, B3 – Segmento CETIP UTVM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, 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) custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
 - (x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
 - (xi) eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos;
 - (xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
 - (xiii) 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;
 - (xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
 - (xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à

Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
- (xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- (xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos 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 dos 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.

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:

LEADS CIA SECURITIZADORA

Rua Iguatemi, nº 192, 5º andar, Cj. 51 e 52,
Itaim Bibi, CEP 01.451-010
São Paulo-SP
A/C: César Reginato Ligeiro
Telefone: (11) 4550-4626
E-mail: cesar@leadsec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132
São Paulo-SP
At.: Sras. Viviane Rodrigues e Tatiana Lima
Tel.: (11) 2172-2628 / (11) 2172-2613
E-mail: vrodrigues@planner.com.br /
tlima@planner.com.br /
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 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. 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. As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio Empresas Net da CVM.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares dos 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 (duzentos e quarenta mil reais) 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% (sessenta e cinco décimos) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) 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, à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. 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 nº 9.514 e nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com

relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

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

b) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

c) 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. 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;

d) Riscos Financeiros: há 03 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez;

e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária 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;

g) 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;

h) 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;

i) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, 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;

j) 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.

k) Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social da Devedora na junta comercial competente. Por fim, a Alienação Fiduciária de Imóvel Bella Residence e a Alienação Fiduciária de Imóveis Belvedere Residencial deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham 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 e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

l) 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.

m) Riscos decorrentes da Due Diligence e relacionado à não realização de auditoria nos Direitos Creditórios: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos Avalistas, ao Empreendimento Imobiliário e aos antecessores do Imóvel, 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, restrição, 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.

n) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel: Existe o risco de o Empreendimento Imobiliário 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.

o) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, o que pode obstar a entrega das Unidades do Empreendimento Imobiliário, afetando os Direitos Creditórios e, por consequência, prejudicando a Cessão Fiduciária.

p) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

q) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 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 associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das Unidades: A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda das Unidades do Empreendimento Imobiliário, 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 podem 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 conseqüente 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 Empreendimento Imobiliário, 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 pode 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 Empreendimento Imobiliário 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 das Unidades do Empreendimento Imobiliário 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.

s) 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.

t) Risco de Questionamentos Judiciais da CCB: Não obstante a legalidade e regularidade da CCB, que deu origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas da CCB, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, dentre outros.

u) Risco de descasamento entre a correção monetária dos Créditos Imobiliários e a correção monetária dos CRI: Os Créditos Imobiliários estão sujeitos à correção monetária em periodicidade

diferente daquela à qual estão sujeitos os CRI. A CCB prevê correção monetária anual, enquanto o presente Termo de Securitização prevê a correção monetária dos CRI em periodicidade mensal.

Tais descasamentos poderão provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, em última instância, gerar um risco para o desempenho financeiro dos CRI.

v) Riscos relacionados ao Servicer: Como a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão prestadas pela Devedora sob o monitoramento do Servicer, há a possibilidade de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

w) Risco de liquidez dos Avalistas e da Devedora: Caso nem os Avalistas nem a Devedora sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores nas Datas de Aniversário, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

x) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

y) 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 será disponibilizado pela Emissora 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 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 XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. 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.

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

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

19.4. 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 excetuados os casos da Cláusula 12.9., acima; e **(ii)** pela Emissora.

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

19.6. 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.

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

19.8. 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.

19.9. 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.

19.10. 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 XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. 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.

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

20.4. 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.

20.5. 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.

20.6. 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.

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

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

20.9. A Emissora arcará com as despesas da instauração da arbitragem, sendo ressarcida posteriormente pela Devedora, e 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.

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

20.10.1. 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.

20.11. 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.

20.12. 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.

20.13. 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.



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

São Paulo – SP, 26 de dezembro de 2018.

LEADS CIA SECURITIZADORA



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA



Nome: Tatiana Lima
Cargo: Procuradora



Nome:
Cargo: Cesário B. Passos
Procurador

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 26 de dezembro de 2018			
SÉRIE	1ª	NÚMERO	1ª	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA							
CNPJ/MF: 53.146.221/0001-39							
ENDEREÇO: Rua João Pessoa, nº 63, Bairro Centro							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Santos	UF	SP	CEP	11.013-903
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	10º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-132
3. DEVEDORA (EMISSORA DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO):							
RAZÃO SOCIAL: BELLA RESIDENCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.							
CNPJ/MF: 20.070.376/0001-80							
ENDEREÇO: Avenida JK, S/N, Quadra 38, Lote S/L, Bairro Jardim América							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Itumbiara	UF	GO	CEP	75.523-425
4. TÍTULO:							
A "Cédula de Crédito Bancário nº FP2612/18", emitida em 26 de dezembro de 2018, pela BELLA RESIDENCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada com propósito específico, com sede na Cidade de Itumbiara, Estado de Goiás, na Avenida JK, S/N, Quadra 38, Lote S/L, Bairro Jardim América, CEP 75.523-425, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.070.376/0001-80 (" <u>Devedora</u> "), em favor da FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA , instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Bairro Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39 (" <u>Credor</u> "), por meio do qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nesta data.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Os recursos do financiamento representado pela Cédula de Crédito Bancário serão destinados exclusivamente à fazer frente aos custos de desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "Bella Residence" (" <u>Empreendimento Imobiliário</u> "), desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 18.622 do Registro de Imóveis, 1ª Circunscrição, da Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás (" <u>Imóvel</u> ").							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
7.1. PRAZO				96 (noventa e seis) meses.			
7.2. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				Até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI.			
7.3. FRAÇÃO DOS CRÉDITOS REPRESENTADA PELA CCI				100% (cem por cento).			
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				Correção monetária mensal pelo o Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo IBGE			

	<p>("IPCA/IBGE"); conforme variação positiva, sendo que, caso a variação do índice seja negativa, não será realizada correção monetária.</p> <p>A Remuneração será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convencionados na CCB.</p>
7.5. DATA DE VENCIMENTO	20 de dezembro de 2026.
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Informações de Pagamento de principal e juros a ser pago pela Devedora nas datas relacionadas no Anexo I da CCB.



ANEXO II
TABELA VIGENTE E DATAS ESTIMADAS PARA PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

DATA	PREVISÃO DE TRANCHE E DESMOLHO DO CREDOR	DATA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS	PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATORIOS	PREVISÃO DE AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS	SALDO DEVEDOR
28/01/2019	R\$ 1.000.000,00			R\$ -	R\$ 1.000.000,00
29/02/2019	R\$ 19.476,90	26/02/2019	R\$ 12.445,14	R\$ -	R\$ 1.715.476,90
20/03/2019	R\$ 819.583,00	26/03/2019	R\$ 21.309,13	R\$ -	R\$ 3.225.060,00
20/04/2019	R\$ 94.083,59	26/04/2019	R\$ 31.598,95	R\$ -	R\$ 3.479.746,58
20/05/2019	R\$ 206.677,86	26/05/2019	R\$ 42.547,02	R\$ -	R\$ 3.824.844,44
20/06/2019	R\$ 492.466,87	26/06/2019	R\$ 52.823,20	R\$ -	R\$ 4.117.211,21
20/07/2019	R\$ 886.266,97	26/07/2019	R\$ 64.116,16	R\$ -	R\$ 4.104.079,38
20/08/2019	R\$ 878.450,57	26/08/2019	R\$ 75.466,10	R\$ -	R\$ 3.982.528,95
20/09/2019	R\$ 902.694,71	26/09/2019	R\$ 86.868,54	R\$ -	R\$ 3.785.223,00
20/10/2019	R\$ 918.618,78	26/10/2019	R\$ 98.132,70	R\$ -	R\$ 3.796.042,44
20/11/2019	R\$ 918.555,20	26/11/2019	R\$ 109.467,96	R\$ -	R\$ 3.714.798,02
20/12/2019	R\$ 904.372,96	26/12/2019	R\$ 120.962,90	R\$ -	R\$ 3.627.182,42
20/01/2020	R\$ 879.589,08	26/01/2020	R\$ 132.381,24	R\$ -	R\$ 3.543.550,42
20/02/2020	R\$ 781.494,44	29/02/2020	R\$ 143.636,20	R\$ -	R\$ 3.461.147,50
20/03/2020	R\$ 777.615,47	29/03/2020	R\$ 154.880,70	R\$ -	R\$ 3.324.637,04
20/04/2020	R\$ 790.217,20	29/04/2020	R\$ 166.111,35	R\$ -	R\$ 3.192.253,85
20/05/2020	R\$ 566.036,03	29/05/2020	R\$ 177.343,25	R\$ -	R\$ 3.041.471,00
20/06/2020	R\$ 454.451,06	29/06/2020	R\$ 188.575,15	R\$ -	R\$ 2.905.250,09
20/07/2020	R\$ 467.814,3	29/07/2020	R\$ 199.807,05	R\$ -	R\$ 2.796.115,15
20/08/2020	R\$ 407.481,57	29/08/2020	R\$ 211.038,95	R\$ -	R\$ 2.605.891,38
20/09/2020	R\$ 181.112,48	29/09/2020	R\$ 222.270,85	R\$ -	R\$ 2.407.773,88
20/11/2020	R\$ 154.230,99	29/11/2020	R\$ 233.502,75	R\$ -	R\$ 2.198.616,26
20/12/2020	R\$ 294.100,16	29/12/2020	R\$ 244.734,65	R\$ -	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/01/2021	R\$ 246.787,27	R\$ 262.373,33	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/02/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 1.949.577,29	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/03/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 1.854.910,53	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/04/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 1.711.008,93	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/05/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 1.577.476,27	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/06/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 1.411.104,95	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/07/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 1.222.844,38	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/08/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 1.014.474,83	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/09/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 777.471,94	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/10/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 508.553,20	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/11/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 202.336,31	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/12/2021	R\$ 248.787,27	R\$ 238.553,20	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/01/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 477.771,94	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/02/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 695.174,87	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/03/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 886.149,86	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/04/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.043.727,37	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/05/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.168.995,17	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/06/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.261.000,00	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/07/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.320.336,31	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/08/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.356.897,20	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/09/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.369.577,05	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/10/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.358.540,31	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/11/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.324.500,00	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/12/2022	R\$ 248.787,27	R\$ 1.266.168,00	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/01/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 1.184.847,24	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/02/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 1.081.167,00	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/03/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 960.015,24	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/04/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 823.335,76	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/05/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 671.528,92	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/06/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 506.666,31	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/07/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 329.682,29	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/08/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 147.755,51	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/09/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 237.086,24	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/10/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 266.876,00	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/11/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 213.766,81	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/12/2023	R\$ 248.787,27	R\$ 161.583,10	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/01/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 74.213,14	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/02/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 215.406,11	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/03/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 223.659,28	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/04/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 214.042,50	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/05/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 196.348,43	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/06/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 169.859,33	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/07/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 131.515,61	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/08/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 83.774,26	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/09/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 27.896,54	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/10/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 21.428,87	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/11/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 9.920,14	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/12/2024	R\$ 248.787,27	R\$ 10.165,51	R\$ 1.990.716,42
R\$ -	-	20/01/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 110.159,45	R\$ 1.897.369,25
R\$ -	-	20/02/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 115.242,03	R\$ 1.781.827,26
R\$ -	-	20/03/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 96.801,44	R\$ 1.685.025,82
R\$ -	-	20/04/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 109.415,82	R\$ 1.575.610,00
R\$ -	-	20/05/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 104.149,75	R\$ 1.470.946,25
R\$ -	-	20/06/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 82.880,63	R\$ 1.428.066,61
R\$ -	-	20/07/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 43.139,62	R\$ 1.384.926,99
R\$ -	-	20/08/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 1.011,04	R\$ 1.331.099,95
R\$ -	-	20/09/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 44.436,17	R\$ 1.286.663,78
R\$ -	-	20/10/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 125.786,81	R\$ 1.160.876,97
R\$ -	-	20/11/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 191.512,29	R\$ 969.364,68
R\$ -	-	20/12/2025	R\$ 248.787,27	R\$ 241.115,24	R\$ 728.249,44
R\$ -	-	20/01/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 290.885,39	R\$ 477.364,05
R\$ -	-	20/02/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 344,67	R\$ 226.569,38
R\$ -	-	20/03/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 1.204,58	R\$ 202.364,80
R\$ -	-	20/04/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 6.765,55	R\$ 195.600,25
R\$ -	-	20/05/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 30.152,00	R\$ 165.448,25
R\$ -	-	20/06/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 69,55	R\$ 165.448,25
R\$ -	-	20/07/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 1.704,51	R\$ 163.743,74
R\$ -	-	20/08/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 5.936,55	R\$ 157.807,19
R\$ -	-	20/09/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 17.401,00	R\$ 140.406,19
R\$ -	-	20/10/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 35.676,55	R\$ 104.729,64
R\$ -	-	20/11/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 88,00	R\$ 104.729,64
R\$ -	-	20/12/2026	R\$ 248.787,27	R\$ 1.356,55	R\$ 103.373,09
R\$ -	-	20/01/2027	R\$ 248.787,27	R\$ 1.356,55	R\$ 102.016,54
R\$ -	-	20/02/2027	R\$ 248.787,27	R\$ 1.356,55	R\$ 100.660,00

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, 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 1ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora ("Emissora"), **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 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-SP, 26 de dezembro de 2018

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

**ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **LEADS CIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, 5º andar, Cj. 51 e 52, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, 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 1ª Série da 2ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, 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.

São Paulo-SP, 26 de dezembro de 2018.

LEADS CIA SECURITIZADORA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 - 10º andar, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do 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 1ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora ("Emissora"), **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-SP, 26 de dezembro de 2018

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA


Nome: Tatiana Lima
Cargo: Procuradora


Nome: _____
Cargo: Cesário B. Passos
Procurador

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada apenas "Instituição Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora" ("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 dos CRI, 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.

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

São Paulo-SP, 26 de dezembro de 2018

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

